

Ortus

Stijlvol en groen wonen,
midden in het nieuwe centrum



Inhoud

1.	De site	4
2.	De omgeving	8
3.	Inspirerende architectuur	10
4.	Aanbod woningen	12
5.	Stijlvolle afwerking	16
6.	Rustpunt en groene schakel	18
7.	Vlotte mobiliteit	20
8.	Een geëngageerde samenwerking	22
9.	Verkoop & contact	26



**Ortus biedt niet enkel een woning,
maar een echte plaats om te leven.**

Dit project brengt voor jou een hedendaags centrum tot leven. De unieke mix van groene zones met publieke en private delen creëert mooie kansen voor ontmoeting, beleving en duurzaam energiegebruik. Deze ontwikkeling garandeert een dynamische toekomst voor alle bewoners.



Op Ortus geniet je van een hoge levenskwaliteit

Ortus legt de fundamenteën voor een hogere levenskwaliteit. Je woont er **stijlvol**, midden in het **groen** en in een **verkeersluw** gebied. Je kan je (klein)kinderen veilig van en naar school brengen, samen ontspannen in het park, inspiratie halen in de bib, een kleine inkoop doen of administratieve regeling treffen en vrienden ontmoeten. Je doet het allemaal terwijl je slechts enkele stappen van je thuis verwijderd bent. Bovendien ligt ook de grootstad Brussel vlakbij.

1 Het oude gemeentehuis

Dit historisch pand onderging een grondige renovatie en behoudt zijn oorspronkelijke uitstraling.

2 Bib

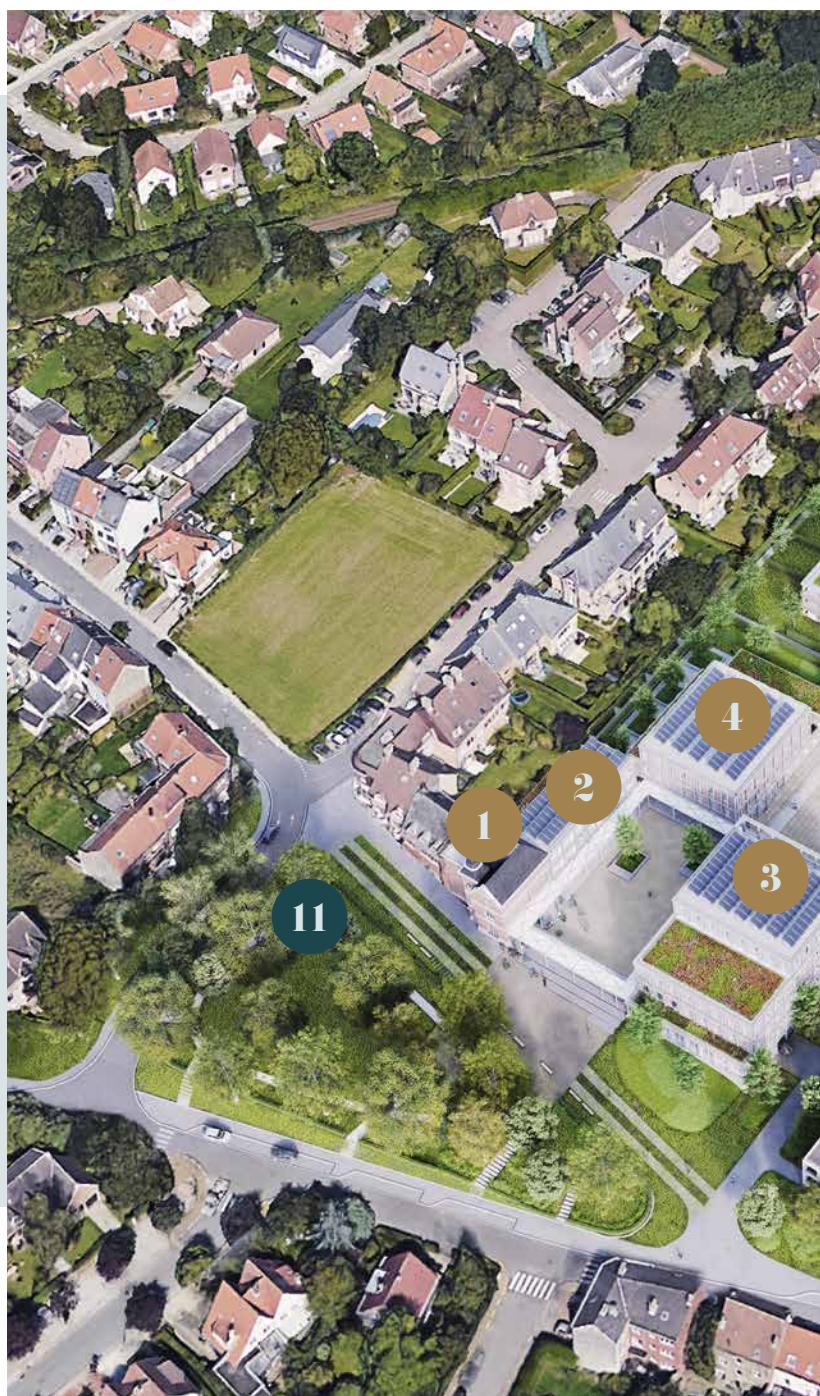
Achter het oude gemeentehuis vind je de nieuwe bibliotheek. Ruim drie moderne verdiepingen omhelzen de omvangrijke boekencollectie.

3 Nieuw administratief centrum (NAC)

Het Nieuw Administratief Centrum is volledig gemoderniseerd. De loketten vind je voortaan in een ruime ontvangsthal op het gelijkvloers.

4 Nederlandstalige gemeentelijke basisschool "De Letterbijter"

De nieuwe gebouwen van de school bevinden zich aan de voorzijde van het project. Ze grenzen aan het NAC en kijken uit op het park.



5 Origo

Dit elegant volume grenst aan de Jozef De Keyzerstraat en biedt maximaal zicht op het groen van De Geborgen Tuin en De Tuin van Straufhain. Origo bestaat uit 30 kwalitatieve appartementen en 4 commerciële ruimtes.

6 Handelszaken

Deze zaken zullen bijdragen tot de levenskwaliteit en dynamiek van Ortus.

7 Alba - Lilly - Herba

Deze luxueuze wooncomplexen omvatten **lichtrijke en comfortabel ingerichte appartementen** met twee tot drie slaapkamers. De ingang bevindt zich aan de zijde van de Maalders-tuin. Hier ben je altijd verbonden met het **groen** en profiteer je volop van de **centrale locatie**.

8 Novus - Domus

Novus en Domus zijn twee **architecturale parels** gelegen op een geprivilegieerde plaats. Samen maken ze plaats voor **ruime appartementen** met één tot drie slaapkamers. Naast de centrale ligging en het groen, geniet je hier van **grote terrassen**.

9 De Geborgen Tuin

De Geborgen Tuin is een collectieve deeltuin: als burens zorg je samen voor de unieke invulling ervan.

10 Maalderstuin

In dit centraal groen binnengebied tref je wandelpaden, rustpunten, duurzame beplanting en mooie uitzichten. Via de zachte paden krijg je toegang tot de wooncomplexen en publieke diensten.

11 Tuin van Straufhain

Hier start de autovrije en groene zone. De tuin verbindt het dorp met het voorplein van Ortus en geeft een duidelijk signaal: hier beleef je het nieuwe centrum van Wezembeek-Oppem.



- 🌿 **Stijlvol wonen**
- 🌿 **6 elegante bouwvolumes**
- 🌿 **Centrumligging**
- 🌿 **Verkeersluw en groen gebied**
- 🌿 **Met de dagelijkse voorzieningen naast de deur**





- ✦ Divers aanbod in typologieën, van compacte units tot luxe penthouses.
- ✦ Oppervlaktes tussen 60 m² - 193 m²
- ✦ Bijna-energieneutrale (BEN) appartementen
- ✦ Ruime terrassen of private tuin
- ✦ Interieurafwerking op maat

Brussel centrum

< 20 min. rijden

Luchthaven Zaventem

^ 10 min. rijden



De omgeving

Alle voorzieningen rondom u

Op Ortus word je verwend. De **strategische ligging** laat je toe om **rustig in het groen** te wonen met **allerlei voorzieningen binnen handbereik**. De grootstad bereik je vlot met het openbaar vervoer.



1. Park Tervuren
2. Museum Tervuren
3. Tram/Metrolijnen naar de grootstad
4. Koopcentrum Stokkel
5. Mechelsesteenweg met grootwarenhuizen
6. Castle Club
7. The National Golf Club
8. Pony Club Sterrebeek
9. Medisch Centrum voor huisartsen
10. Universitair ziekenhuis UCLouvain Saint-Luc
11. Sportcentrum Emmanuel Mounier
12. Davis tennis club
13. La Rasante
14. CC de Kam cultureel centrum
15. Ecole Notre-Dame de la Trinité
16. Franstalige gemeenteschool La Fermette
17. Internationale Duitse School
18. Heilig-Hartcollege Tervuren

-  Sportcentra
-  Scholen
-  Bakkerijen
-  Grootwarenhuizen
-  Tram/Metrolijnen naar de grootstad
-  Ziekenhuizen



Zicht op gebouw Lilly vanuit de Maalderstuin.



Inspirerende architectuur

De architectuur van Ortus is discreet, stijlvol en integreert zich volop in de schitterende groene omgeving.

Het publieke gedeelte opent met een lichte luifel en een betonnen kader waarin elk gebouw zijn eigenheid krijgt toegeschreven. Het NAC (Nieuw Administratief Centrum) wordt gedragen door natuursteen. De school en bibliotheek geven we een rode kleur. Hun baksteen verwijst naar het oude gemeentehuis waaraan ze grenzen.

Het rood-witte oude gemeentehuis vormde de basis voor alle materiaalkeuzes, waardoor verleden, heden en toekomst in elkaar versmelten. Het wit trekt zich door in **de private delen**. Zij zijn met elkaar verbonden door horizontale architectonische betonnen lijnen, wat zorgt voor een rustige uitstraling. De robuuste gebouwen krijgen een gedetailleerde afwerking met elegante en subtiële materialen. Denk aan zandkleur, warm grijs, mineraal en hout. Ook het schrijnwerk en de balustrades van de ruime terrassen krijgen een lichte kleur. In functie van het totale project kozen de architecten voor vertrouwde **duurzame materialen die de tand des tijds doorstaan**.



Zicht op het voorplein met publieke functies, de bibliotheek, school en administratief centrum.

4 Aanbod woningen

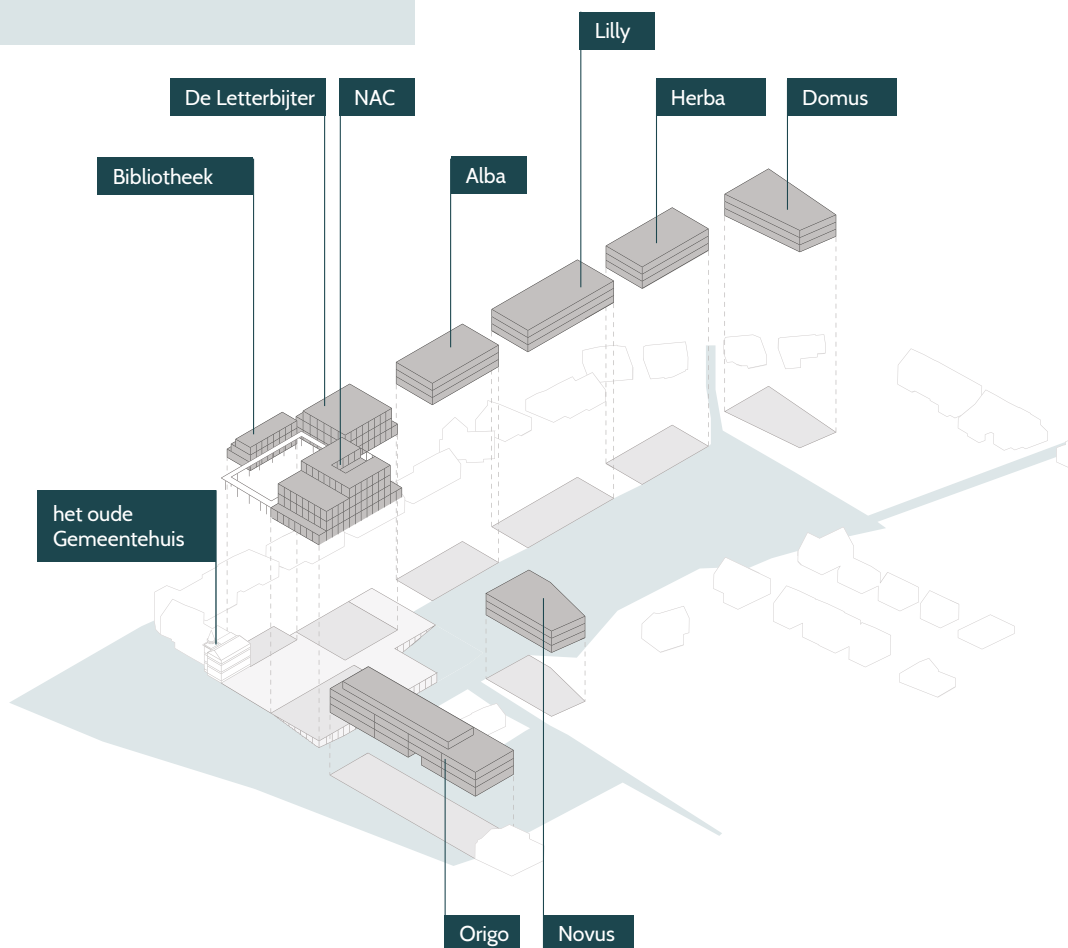
Bijna-energieneutraal

Op Ortus leggen we de lat rond duurzaam bouwen hoog. Dit vooruitstrevend project gaat voor bijna-energieneutrale (BEN) gebouwen. De appartementen hebben een E-peil van maximaal 30 en zijn voorzien van duurzame technieken zoals zonnepanelen.

Het buitenschrijnwerk bestaat uit hoogwaardige, thermisch onderbroken aluminiumprofielen met dubbele isolerende beglazing.

Het private deel van Ortus bestaat uit zes elegante wooncomplexen met elk een eigen karakter. Binnen deze gebouwen vind je telkens:

- 1 tot 3 slaapkamers
- Een bewoonbare oppervlakte van 60 m²-193 m²
- Gelijkvloerse, hoek- en doorzonappartementen
- Penthouses



Origo

Origo is een elegant wooncomplex dat balanceert tussen de levendigheid van het voorplein en de rust van De Geborgen Tuin.



- Diverse typologieën, van compacte units tot penthouses
- Ruime terrassen met zuidwestelijke oriëntatie
- Een directe toegang tot De Geborgen Tuin
- Commerciële ruimtes op het gelijkvloers



Novus, Domus

De architectuur van Novus en Domus bepaalt de hoogstaande uitstraling van Ortus. Hier geniet je van een maximaal uitzicht op de volledige groene omgeving.



- Expressieve en geïntegreerde architectuur
- Overdekte terrassen met extra diepe ligging
- Directe verbinding met het groene binnengebied
- Individuele tuinen op het gelijkvloers



Alba, Lilly, Herba

Wie in Alba, Lilly en Herba woont, profiteert elke dag van een rijke lichtinval, centrale ligging en het groen van de Maalderstuin.



- Overdekte ruime terrassen
- Slaapkamers aan de noordelijke zijde
- Zuidgerichte leefruimtes met zicht op de Maalderstuin
- Individuele tuinen op het gelijkvloers





Stijlvolle afwerking

Op Ortus koop je een **volledig afgewerkt appartement, inclusief een voorgesteld pakket van keukenmeubilair, sanitaire toestellen, betegeling en vloerbekleding**. We hechten veel belang aan het gebruik van kwaliteitsvolle materialen en kiezen dan ook voor een **hoogwaardig, uitgebreid en gevarieerd afwerkingspakket**. Om jou op weg te helpen, maakten onze interieurarchitecten een preselectie binnen het afwerkingsbudget. Wij begeleiden je graag verder bij jouw belangrijke keuzes.

Licht- of donkergrijze volkeramische tegels zorgen voor een **vloerbekleding met een moderne uitstraling**. Je kan ook kiezen voor een sfeervol parket. Deze optie houdt een meerprijs in. Onder de vloerbekleding geniet elk appartement van een aangename **vloerverwarming**.

De **badkamers** zijn voorzien van een volkeramische wandtegel langs het bad en/of de douche. Het type sanitair dat je kan kiezen hangt samen met het aantal slaapkamers en badkamers waarover jouw appartement beschikt. De sanitaire uitrusting is verkrijgbaar in elegant wit en warm licht eikenhout. In de basisprijs is steeds een toilet, handenwasser, meubel, ligbad en/of douche inbegrepen.

De **keukens** zijn beschikbaar in verschillende formaten (met of zonder eiland) en kleuren (lichte of donkere houtskleur of een grijze afwerking).

In de basisprijs van de keukens zijn alle kasten en elektrische toestellen inbegrepen volgens het plan dat je individueel kan verkrijgen.

De architect zorgt verder voor een **doordachte terrasafwerking** en -verlichting. Net als de inkomdeur van jouw appartement is deze afwerking uniform bepaald voor het hele woonvolume.



Rustpunt en groene schakel



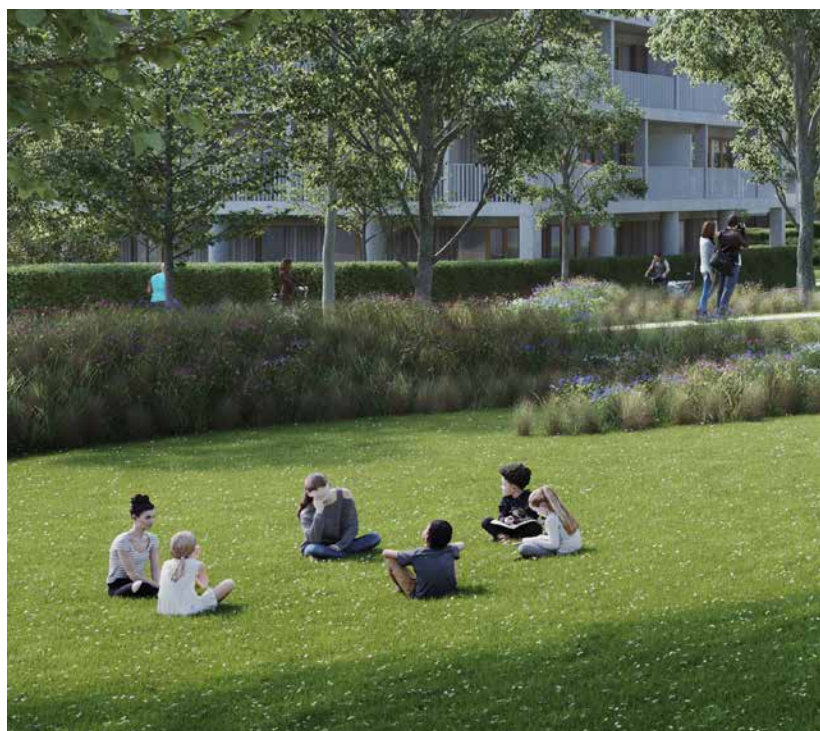
Michel Pauwels (ontwerpbureau Pauwels)

Ortus is het rustpunt en de groene schakel van Wezembeek-Oppem. Het groene binnen-gebied sluit aan op een netwerk van wandel- en fietspaden. Een bijzondere kwaliteit die een positieve invloed zal hebben op de buurt. Het private, openbare en sociale lopen hier naadloos in elkaar over. En toch is er een duidelijke structuur aangebracht.

Duurzaam groen

Michel Pauwels, jij bent de landschapsarchitect van Ortus. Hoe ben je met de groenstructuur en verscheidenheid aan tuinen omgegaan?

Michel: “Gezien het landelijk en dorps karakter, hebben we de historische uitstraling van het



groen in Wezembeek-Oppeem behouden. Verder hebben we gezorgd voor interactie en samenhang, ook in materiaalkeuze.”

“De Oude Dries met grote lindes is bijvoorbeeld één van de krachtlijnen van dit project. Vroeger was dat een eilandje, nu is het de aankondiging van Ortus. Hij maakt verbinding met De Tuin van Straufhain: een verharde tuin die omringd is door een prachtige Pergola. Samen met de daktuin en plantenbakken vormt deze tuin een plek waar ontmoeting centraal staat. Maar die ontmoeting staat evengoed centraal in De Geborgen Tuin, een collectieve deeltuin, en de Maalderstuin, een ruimte waar echt iedereen zich in kan bewegen op elk moment van de dag.”

Heb je aan dit groene verhaal nog extra duurzame elementen toegevoegd?

Michel: “Ja, en die zijn divers. Zo hebben we de inheemse hoofdsoorten behouden: beuken, eiken en haagbeuken. Daarnaast zijn we een relatie aangegaan met het bestaande groen. Hier staan lindes van wel 100 jaar oud. De bomen die er waren, hebben we dus maximaal

bewaard. We kiezen ook voor sluiptermen waar een rijk aantal veldbloemen kan groeien in plaats van een glad gazon. Tenslotte hebben we vooral ingezet op duurzaam watergebruik. Onze vorm van beplanting zorgt voor een optimaal hergebruik van het water.”

Hoe sluiten de architectuur en tuinen op elkaar aan?

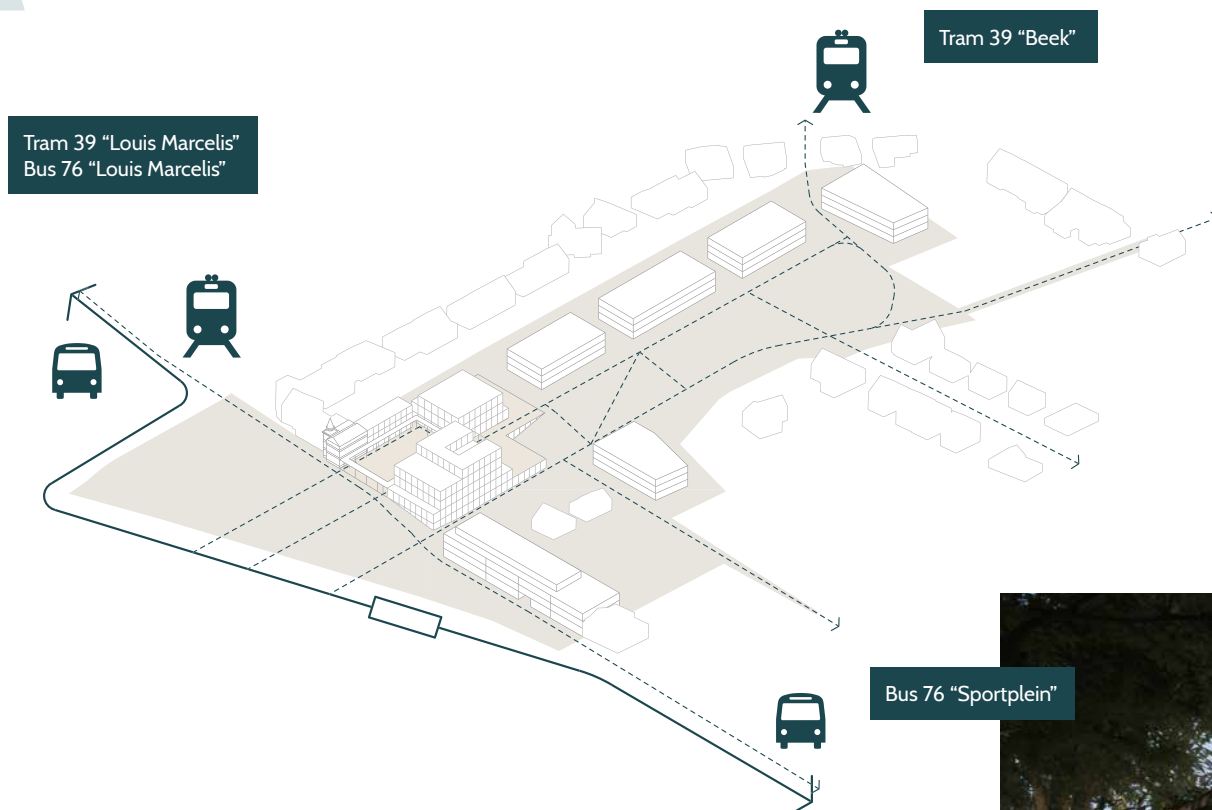
Michel: “Er is bewust gekozen voor uniformiteit en overgang in verschillende materialen. De oude straten bestaan uit kasseien. Daarom kozen we voor grote tegels op het voorplein, om zo de oude straten te verbinden met de hedendaagse architectuur van de gebouwen. Ook intern-extern trekken we natuurlijk de overgang van materialen door.”

We zijn een relatie aangegaan met het bestaande groen. Hier staan lindes van wel 100 jaar oud. De bomen die er waren, hebben we dus maximaal bewaard.

Michel Pauwels, Ontwerpbureau Pauwels



Vlotte mobiliteit



Snel op jouw bestemming

Ortus ligt bijzonder strategisch binnen de rand van Brussel. Hier primeert duurzame mobiliteit. Met de tram sta je in 25 minuten aan Montgomery, een openbaar vervoersknooppunt in het centrum van Brussel. Langs de Louis Marcelisstraat en de tramlijn lopen ook fietsroutes die Wezembeek-Oppem verbinden met andere openbare vervoersknooppunten in de buurt.



Een nieuw dorpsplein

We kiezen bewust voor een groene ruimte waar voetgangers en fietsers zich zonder zorgen kunnen verplaatsen. Op deze manier kan ook het voorplein uitgroeien tot een nieuw dorpsplein voor Wezembeek-Oppem.

Voor de fiets:

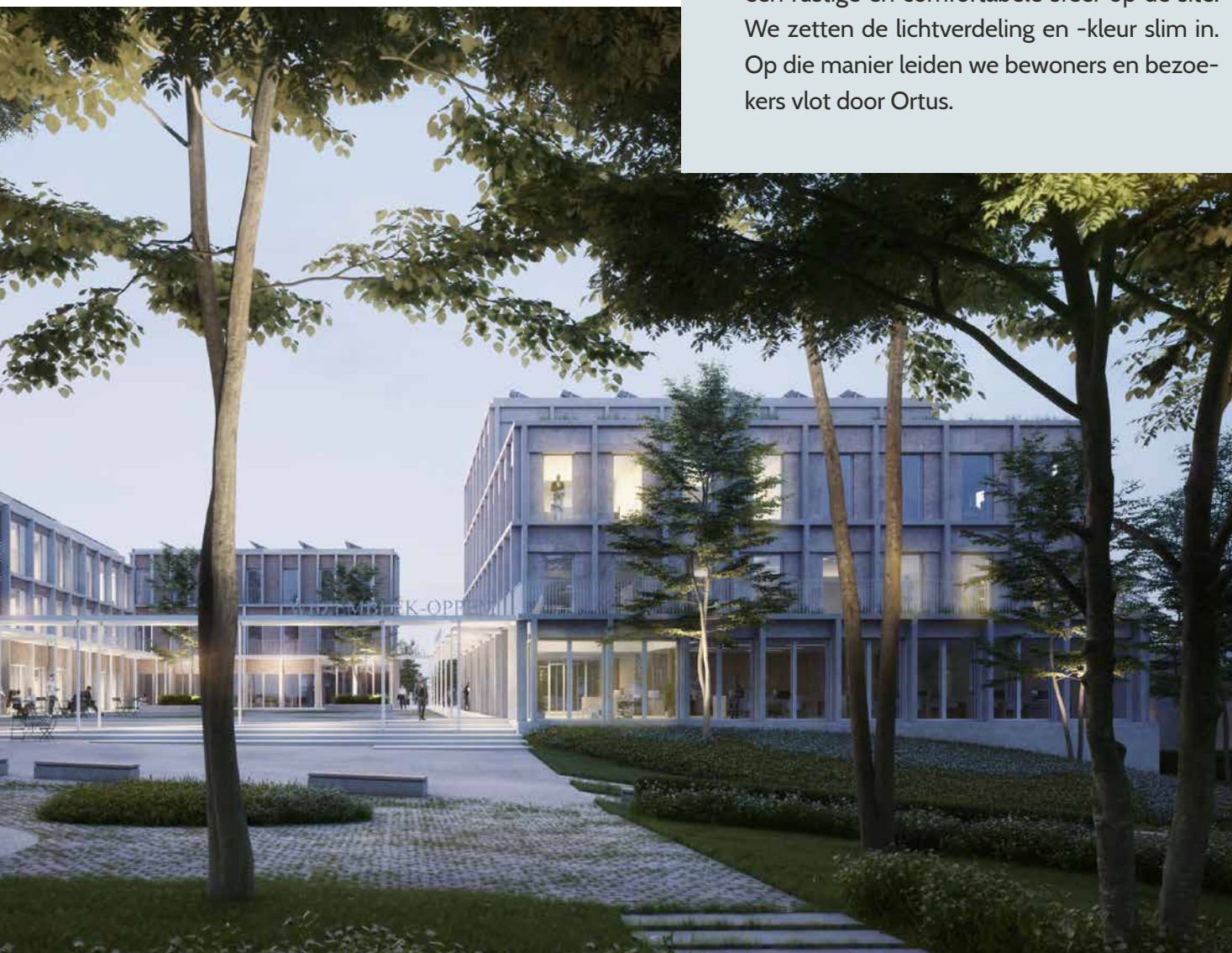
Ook met de fiets verplaats je je zorgeloos van en naar Ortus. We voorzien zowel ruime bovengrondse als ondergrondse fietsbergingen. Voor elektrische fietsen zijn er oplaadpunten beschikbaar.

Voor de auto:

De Ring van Brussel ligt vlakbij, waardoor je snel alle richtingen uit kan rijden. Het gebied van Ortus zelf is autovrij, met uitzondering van noodzakelijk verkeer voor jouw verhuis of de hulpdiensten. Via een inrit aan de Europalaan bereik je de ondergrondse parkeergarage.

Comfortabel verplaatsen door slimme verlichting.

De elegante moderne verlichting zorgt voor een rustige en comfortabele sfeer op de site. We zetten de lichtverdeling en -kleur slim in. Op die manier leiden we bewoners en bezoekers vlot door Ortus.



Een geëngageerde samenwerking

Een gesprek met het projectteam van Ortus

Ortus is het resultaat van een vruchtbare samenwerking tussen Van Roey Vastgoed, A2D, Areal Architecten en BRUT. In dit gesprek maak je kennis met de strategische bedenkers van jouw toekomstige woonplaats.



v.l.n.r. Christian De Beule (Van Roey Vastgoed),
Michel Pauwels (Ontwerpbureau Pauwels),
Bruno Delva (A2D architecten),
Chris Eeraerts (Areal Architecten),
Gunther Slagmeulder (BRUT)

Complementair team

Christian, als procesmanager ben je de centrale schakel binnen het team van Ortus. Hoe moeten we jouw rol interpreteren?

Christian: “Als procesmanager zorg ik ervoor dat in een eerste fase het juiste team rond de tafel zit. Vervolgens is het mijn taak om dat team optimaal te laten functioneren. Bij Ortus hebben we extra ingezet op de complementariteit van het team. Daarom hebben we gekozen voor architectenbureaus BRUT, Areal Architecten en A2D.”

Wat maakt het team zo complementair?

Bruno:

“BRUT richt zich meer op publieke gebouwen en staat heel sterk in het uitwerken van masterplannen en analytisch denken. Areal Architecten heeft specifieke ervaring in het bouwen van administratieve centra. A2D is vooral actief op het gebied van collectief wonen in al zijn vormen. De combinatie

van deze partijen heeft een erg vruchtbare samenwerking opgeleverd.”

Chris: “Onze rollen zijn niet concreet afgebakend. Tijdens het hele proces hebben we samen gekeken naar wie wat op welk moment vastneemt. Achter Ortus schuilt een collectieve werking waarbij we veel van elkaar hebben geleerd. Dat geeft veel positieve energie die uitstraalt op het project.”

Christian: “Bovendien heeft Van Roey Vastgoed ruim twintig jaar ervaring op het gebied van PPS (publiek-private samenwerking). Daardoor zijn we in staat om heel gericht advies te geven aan gemeentebesturen en nauw met architecten sa-

men te werken. Het feit dat we zo gericht samenwerken en op dezelfde golflengte communiceren, resulteert in een kwaliteitsvol project.”

Achter Ortus schuilt
een collectieve werking
waarbij we veel van
elkaar hebben geleerd.
Dat geeft veel positieve
energie die uitstraalt
op het project.

Chris Eeraerts (Areal Architecten)





Nieuwe identiteit

Ortus creëert een nieuw centrum en nieuwe identiteit voor Wezembeek-Oppem. Wat houdt dat juist in?

Christian:

“Wezembeek-Oppem had een mooi maar verouderd patrimonium. Dat volledig en duurzaam renoveren was technisch gezien onmogelijk. Daarom heeft de gemeente gekozen voor een duurzame renovatie en nieuwbouw in het publieke gedeelte, aangevuld met een nieuwe private ontwikkeling en veel groen.”

Op welke pijlers rust dit project?

Gunther: “Een eerste pijler is het groene karakter dat al aanwezig is in Wezembeek-Oppem. Ortus vult dat aan met tuinen die functioneren als een nieuw park voor huidige en nieuwe bewoners. Ten tweede zetten we in op **hedendaagse architectuur**, die toch met haar voeten in de geschiedenis staat. Het vernieuwde ge-

meentehuis vormt daar een belangrijk onderdeel van. Daarnaast is Ortus door zijn publieke voorzieningen het nieuwe **belevingscentrum** van Wezembeek-Oppem. Als je ergens moet zijn in Wezembeek-Oppem, is het wel hier. En dan speelt nog de **duurzame mobiliteit** een belangrijke rol. Door de aanwezigheid van tram en bus ben je erg goed verbonden met de grootstad. Op Ortus kan je onafhankelijk en rustig wonen, met het voordeel dat je héél makkelijk naar het centrum van Brussel kan.”

Op Ortus kan je onafhankelijk en rustig wonen met het voordeel dat je heel makkelijk naar het centrum van Brussel kan en verbonden bent met het Brusselse gewest.

Gunther Slagmeulder, BRUT

Bruno: “Die strategische ligging is inderdaad een erg mooi gegeven. Op enkele haltes met de tram ben je in Stokkel, een groot commercieel centrum. In de andere richting heb je dan weer de Mechelsesteenweg met veel grootwarenhuizen. Je zit logistiek dus heel erg goed. Ortus is een toffe uitvalsbasis, midden in het groen.”



Wij brengen levendige, nieuwe en duurzame leef- omgevingen tot stand.

Christian De Beule, Van Roey Vastgoed

Chris: “Een laatste interessant punt is de mix van woonvormen. Zowel een jonge starter als een oudere die bijna met pensioen gaat of al met pensioen is, vindt op Ortus zijn gading.”

Dynamiek en ambitie

Wat is de ambitie van Ortus?

Christian: “Dit project is de vertaling van de missie van Van Roey Vastgoed. Wij brengen levendige, nieuwe en duurzame leefomgevingen tot stand. Daarbij denken we vanuit de mensen, niet vanuit de architectuur. We bieden een echte plaats om te wonen, niet enkel een woning.”

Gunther: “Dat is naar de quote van de Deense architect Jan Gehl *“First life, then spaces, then buildings. The other way around never works.”* Met Ortus streven we dan ook naar een mooie menselijke mix.”

Chris: “De autoluwe ontwikkeling is daarbij van cruciaal belang. Buiten het lokaal noodzakelijk verkeer of de hulpdiensten, circuleert er geen autoverkeer op Ortus. Ouders hebben de luxe om hun kinderen buiten te laten spelen in een zorgeloze omgeving. Oudere mensen kunnen er comfortabel en ongestoord wandelen of met het openbaar vervoer naar de grootstad trekken.”

First life, then spaces, then buildings. The other way around never works.

Jan Gehl, Deense architect.



Verkoop & Contact



Van Roey Vastgoed - Rendom U.

Bij Van Roey Vastgoed draait alles Rendom U. Samen richten we uw woning in tot een echte thuis die voldoet aan een hoge standaard. Onze slimme ontwerpen zorgen voor een plan met karakter: comfortabel én functioneel. En we kijken verder: we denken ook aan uw omgeving en kiezen daarom voor strategische locaties. We creëren extra ruimte zodat ontspanning en dagelijkse voorzieningen altijd nabij zijn. Ten slotte dragen we ook zorg voor uw wereld: we grijpen de kansen en gaan de uitdagingen aan die de veranderende wereld met zich meebrengt. Ons team werkt aan een leefbare samenleving waarbij de mens centraal staat. Onze projecten onderscheiden zich door hun duurzame en innovatieve karakter. Wij zijn klaar voor de toekomst.

+32 3 340 18 75

verkoop@vanroeyvastgoed.be

www.ortus-wezembEEKoppem.be



