

In opdracht van de gemeente Aartselaar verkoopt IGEAN een projectgrond gelegen aan de Halfstraat.



AANGENAAM
AARTSELAAR

Projectontwikkelaar gezocht voor projectgrond in Aartselaar



Open oproep

De gemeente Aartselaar en IGEAN bieden een gunstig gelegen projectgrond aan, gelegen aan de Halfstraat 9, 2630 Aartselaar.

De koper / projectontwikkelaar zal de projectgrond aankopen en voor eigen kosten en risico de omgevingsvergunning aanvragen, om zo hier een nieuwbouwproject te realiseren.

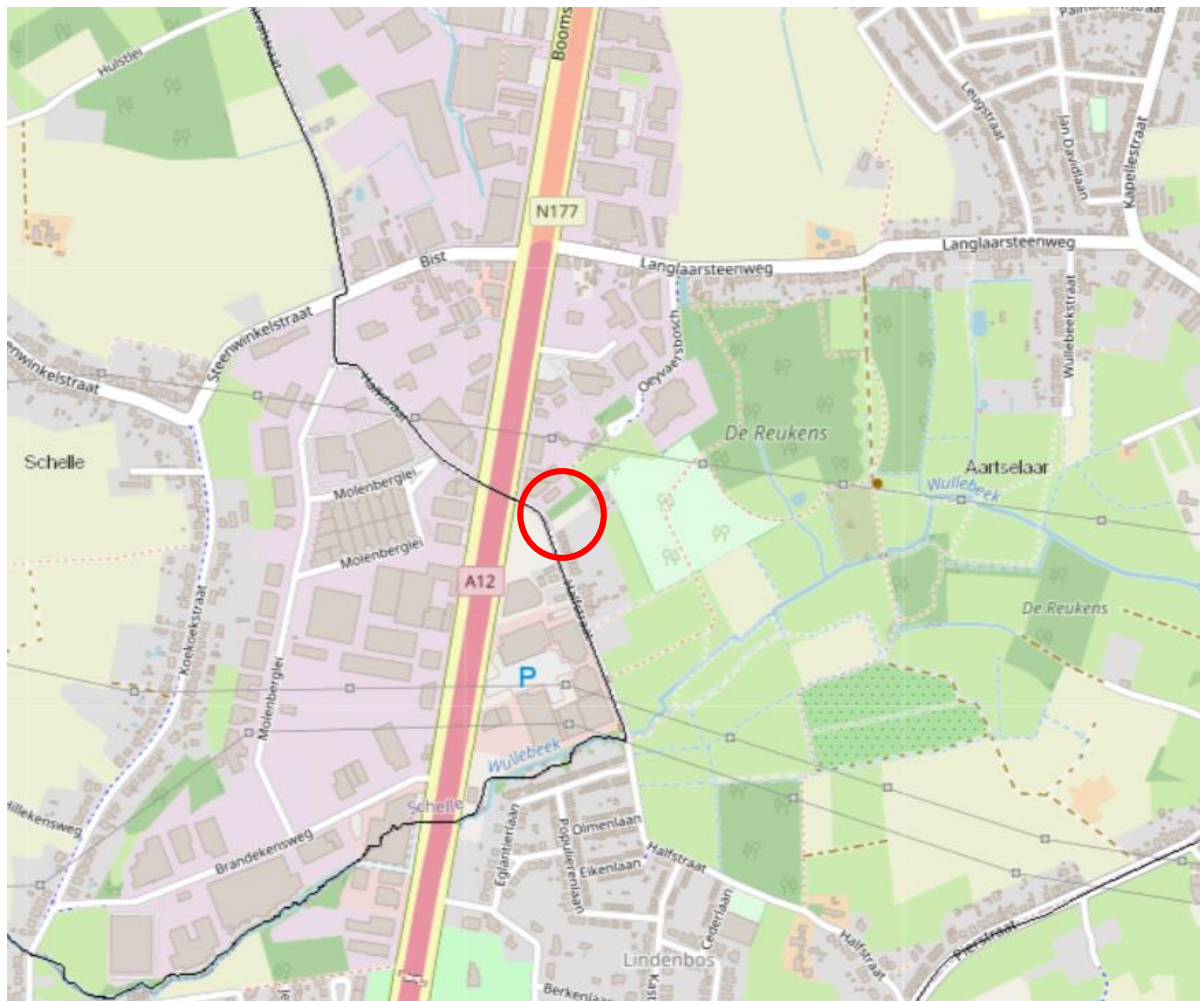
De verkoop gebeurt onder de vorm van een bod onder gesloten omslag, onder de voorwaarden bepaald in deze syllabus. Het perceel wordt toegewezen op basis van het bedrag dat de kandidaat-ontwikkelaar biedt en het schetsontwerp van het project.

- Bod onder gesloten omslag indienen uiterlijk op 18.01.2024
- Minimale biedingsprijs : 950.000,00 EUR (exclusief kosten)
- Oppervlakte perceel 2.313,00 m²
- Ligging: Halfstraat zn, 2630 Aartselaar
- Mobiscore: 7,7/10

Omgeving

De projectgrond is rustig gelegen buiten het centrum van Aartselaar, op korte afstand van diverse supermarkten, bakkers en scholen. Antwerpen en Brussel zijn zeer vlot te bereiken met de wagen via de A12. Diverse bushaltes liggen op wandelafstand.

De projectgrond heeft een mobiscore van 7,7/10 .



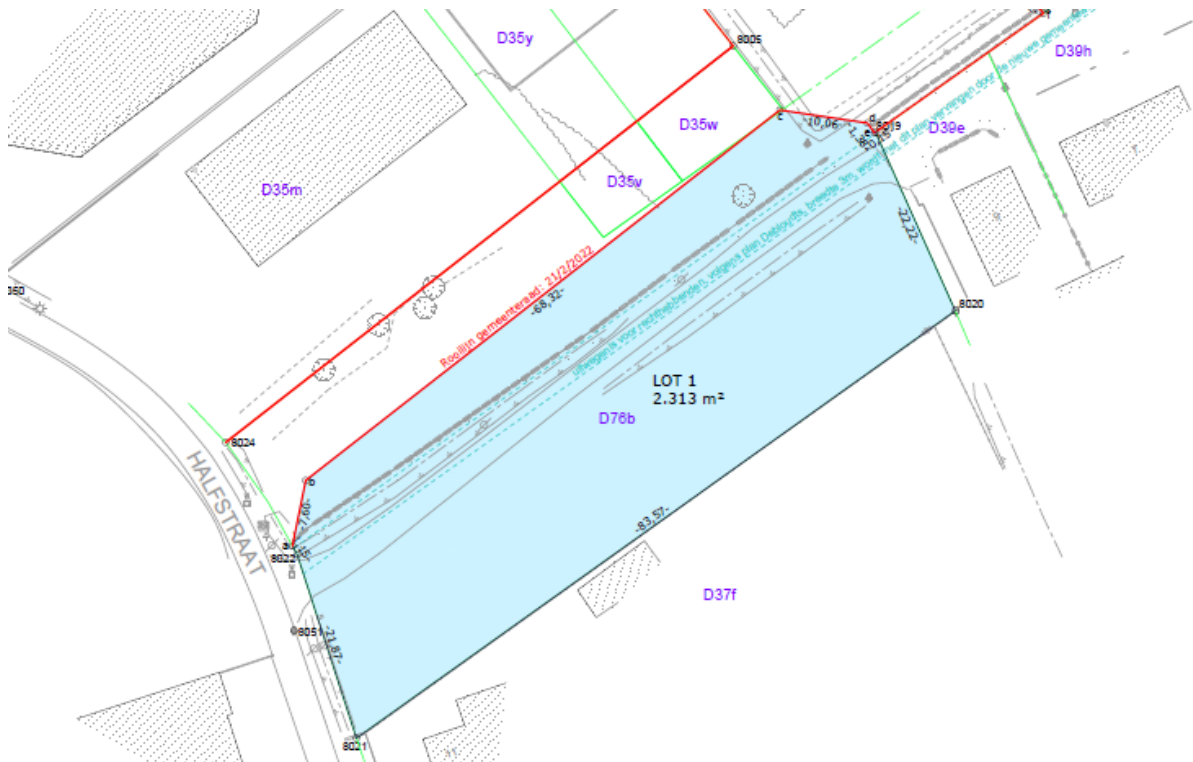
Beschrijving projectgrond

De projectgrond is gelegen op de hoek van de Halfstraat en een nog aan te leggen doodlopende straat. Enkel wandelaars en fietsers kunnen via Oeyvaersbosch doorsteken naar de Langlaarsteenweg. Het terrein ligt in een rustige zijstraat van de Boomsesteenweg en vlakbij natuureservaat De Reukens. Het centrum van Aartselaar bereik je in slechts 10 minuten met de fiets.

Het terrein heeft een opgemeten oppervlakte van 2.313,00 m², een diepte van circa 26 meter en een breedte aan de straatzijde van circa 68 meter. De nieuwe straat zal door IGEAN worden aangelegd.

Kadastraal is de projectgrond gekend onder 1^e afdeling, sectie D, deel van nr. 76B. De prekadastratie bij de splitsing van deze gronden wordt georganiseerd door IGEAN.

IGEAN ontving op 27.10.2022 een verkavelingsvergunning voor de afsplitsing de projectgrond als deel van een groter perceel. De koper dient zelf een omgevingsvergunning aan te vragen om een nieuwbouwproject te realiseren. Indien de koper afzonderlijke percelen wenst te creëren en te verkopen alvorens te bouwen dient deze een bijkomende verkavelingsvergunning aan te vragen. De gemeente beoordeelt de aanvraag voor die omgevingsvergunning.



Stedenbouwkundige voorschriften

De projectgrond is gelegen in woongebied volgens het gewestplan Antwerpen (KB 03/10/1979).

De ontwikkelaar dient zich te houden aan de bouwreglementen van de gemeente Aartselaar. De uiteindelijke gevelstudie, studie van de bouwvolumes en de uitvoeringsplannen dienen ter goedkeuring aan het schepencollege van Aartselaar te worden voorgelegd, vooraleer de omgevingsvergunning wordt ingediend. De stedenbouwkundige voorschriften zijn terug te vinden als bijlage. Het schetsontwerp vormt de basis van de omgevingsvergunning.

Voor meer informatie over de stedenbouwkundige voorwaarden en inlichtingen kunnen geïnteresseerden zich wenden tot de dienst omgeving van de gemeente Aartselaar via ruimtelijkeordening@aartselaar.be of op T: 03 870 16 38.

Verkoopsvoorwaarden

De volgende voorwaarden zullen van toepassing zijn op de verkoop en in de verkoopakte worden opgenomen:

1. De minimale biedingsprijs bedraagt € 950.000,00 (negenhonderd vijftigduizend euro), exclusief kosten.
2. Het aantal te realiseren wooneenheden is niet vastgelegd. Een minimum van 12 woningen is voorzien in de verkavelingsvoorwaarden.
3. De gemeente Aartselaar en IGEAN wensen dat 2 wooneenheden worden gebruikt als **sociale huurwoning**. Van de twee wooneenheden dient er ten minste 1 op de gelijkvloerse verdieping te worden gerealiseerd. Daarbij wordt verwacht dat de projectontwikkelaar deze woningen na realisatie aanbiedt aan de lokale sociale huisvestingsmaatschappij, die deze woningen zal aankopen in het systeem van 'aankoop goede woningen'.
4. Minimaal **2 staanplaatsen** per wooneenheid en minimaal 1 parkeerplaats per sociale wooneenheid dienen te worden voorzien in of onder het gebouwvolume. Eén enkele inrit tot een collectief georganiseerde parking dient in het gebouwvolume te worden geïntegreerd.
5. De omgevingsvergunning voor de realisatie van een woonproject dient uiterlijk 12 maanden na de notariële akte aangevraagd worden. Indien deze termijn wordt overschreden dient jaarlijks een vergoeding van 10% van de koopprijs te worden betaald.

6. Uiterlijk 5 jaar na het verlijden van de notariële akte moeten de wooneenheden bewoond zijn. Indien deze termijn wordt overschreden dient jaarlijks een vergoeding van 10% van de koopprijs te worden betaald.
7. Het resultaat van de bieding wordt voorgelegd op de eerstvolgende bijeenkomst van de raad van bestuur van IGEAN volgend op de opening van de biedingen. De akte wordt verleden binnen een termijn van 4 maanden na de toewijzing op de raad van bestuur van IGEAN.

Voor de sociale woningbouw wordt verwezen naar de actuele versie van de ontwerprichtlijnen die werden opgesteld door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Om de conformiteit van de sociale woningen te toetsen, wordt van de kandidaat-ontwikkelaar verwacht de simulatietabel VMSW in te vullen, die kan worden gedownload op de website van de VMSW (<https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/woningbouw-en-infrastructuur/normen-en-richtlijnen>).

Verkoopprocedure

IGEAN dienstverlening zal het perceel verkopen aan de meestbiedende en dit volgens de volgende procedure:

1. Kandidaten dienen een bod in met schetsontwerp onder gesloten omslag uiterlijk op 18.01.2024. De biedingen dienen toe te komen bij IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem. Alle biedingen die nadien toekomen, hetzij per post, hetzij per drager, zullen niet in aanmerking kunnen genomen worden. Biedingen die per aangetekende post worden bezorgd dienen ten minste 3 kalenderdagen voor voormelde datum te worden verzonden om tijdig ontvangen te worden.
2. De opening der biedingen zal plaatsvinden op voormelde datum om 13u00 in de kantoren van IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem. Indieners van een bod kunnen bij deze opening aanwezig zijn.
3. De biedingen dienen te gebeuren onder definitief gesloten omslag, met vermelding in de linker bovenhoek : "NIET OPENEN - bod woonzone Oeyvaersbosch". Bij inzending via afgifte of per post, als gewoon of aangetekend stuk, dient u de gesloten omslag in een tweede gesloten omslag te schuiven met opgave van het adres van IGEAN dienstverlening t.a.v. Yves Heylen en met de vermelding "bieding". U gebruikt uitsluitend het biedformulier als bijlage bij deze nota.
4. Het bod moet worden ingediend vrij van bijkomende voorwaarden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een krediet of omgevingsvergunning) en blijft geldig tot 06.05.2024. Een bod waarbij de kandidaat bijkomende voorwaarden stelt bij de aankoop, wordt beschouwd als ongeldig.
5. De raad van bestuur van IGEAN dienstverlening zal in overleg met de gemeente in de zitting volgend op de opening van het bod, het perceel toewijzen aan de hoogste bieder. IGEAN dienstverlening kan in overleg met de gemeente tevens beslissen de projectgrond alsnog niet toe te wijzen en later de procedure te herhalen.
6. Door het indienen van een bod verklaart de kandidaat zich uitdrukkelijk akkoord met de bepalingen in deze verkoopprocedure.

7. De akte zal op kosten van de koper verleden worden uiterlijk vier maanden na de bevestiging van toewijzing op de raad van bestuur. De koper heeft de mogelijkheid om een eigen notaris aan te stellen zonder een verhoging van de kosten. Voor de verkoper zal Notariskantoor Goossens met kantoor te Niel optreden bij de opmaak van de akte.

Alle communicatie over deze verkoop en de procedure verloopt via IGEAN. U kan hiertoe contact opnemen per mail via projectgrond@igean.be of op T: 03 376 47 69.

Voor specifieke vragen met betrekking tot de bouwmogelijkheden neemt u rechtstreeks contact op met de dienst Omgeving van de gemeente Aartselaar.

Bijlagen

- Biedingsformulier
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Verkavelingsplan
- Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden