

Gemeente Schelle

**Realisatie van een project aan
Frans Cretenlaan 44**

Programma van eisen



Inhoudstafel

1. Inleiding	4
1.1 De opdrachtgever	4
1.2 Bouwmogelijkheden	4
1.3 Verkoopvoorwaarden	4
1.4 Toepasselijke wetgeving	5
2. De projectgrond	6
2.1 Situering	6
2.2 Stedenbouwkundige toestand	7
2.3 Erfdienstbaarheden	9
2.4 Foto's	10
3. Projectvoorwaarden	11
3.1 Stedenbouwkundige bepalingen	11
3.2 Stedenbouwkundig ontwerp	11
3.3 Verhardingsgraad	11
3.4 Individuele wooneenheden	12
3.5 Bestemming zone landschappelijk waardevol agrarisch gebied	12
3.6 Mobiliteit en parkeren	13
3.7 Communicatie met de omgeving	13
4. De procedure	14
4.1 Akkoordverklaring programma van eisen	14
4.2 Toelichting procedure	14
4.3. Aankoop – verkoopbelofte	15
4.4 Sancties	16
5. Indicatieve timing	16
6. Contactpersoon	16
Bijlagen	17
Bijlage 1 – Biedformulier	17
Bijlage 2 – Stedenbouwkundige uittreksels	17
Bijlage 3 - Bodemattesten	17

<i>Bijlage 4 - Asbestattest</i>	<i>17</i>
<i>Bijlage 5 - EPC</i>	<i>17</i>
<i>Bijlage 6 - Keuringsverslag elektrische installatie</i>	<i>17</i>
<i>Bijlage 7 - Reglement gemeente Schelle: 'Woonbeleid – voorstel van minimumoppervlaktes voor woongelegenheden in functie van woonkwaliteitsbewaking'</i>	<i>17</i>
<i>Bijlage 8a – Akte vestiging erfdiensbaarheid Aquafin 4 april 2016</i>	<i>17</i>
<i>Bijlage 8b – Plan bij akte vestiging erfdiensbaarheid 12 juni 2015</i>	<i>17</i>

1. Inleiding

De gemeente Schelle heeft IGEAN dienstverlening (hierna kortweg IGEAN genoemd) de regie toevertrouwd van de ontwikkeling van de projectgrond gelegen aan de Frans Cretenlaan 44.

De projectgrond is verworven door onderhandelingen gevoerd door IGEAN in opdracht van de gemeente Schelle.

Om de realisatie van dit project mogelijk te maken organiseert IGEAN een verkoop met biedingen onder gesloten omslag, met toepassing van een programma van eisen, met het doel de projectgrond te verkopen aan een ontwikkelaar én de uitvoering van het project te verzekeren.

De projectgrond zal worden toegewezen aan de hoogste bieder.

De uiteindelijk koper zal de projectgrond ontwikkelen op eigen kosten en risico's en de wooneenheden op de markt brengen. De projectontwikkelaar koopt daartoe de projectgrond aan. Hij staat bijgevolg zelf in voor het financieren, het ontwerpen, het commercialiseren en het volledig realiseren van het project, dit volgens de bepalingen in het programma van eisen.

Het programma van eisen moet de geïnteresseerde kandidaten in staat stellen zich een concreet beeld te vormen van de opdracht.

1.1 De opdrachtgever

De opdrachtgever is IGEAN dienstverlening, verder in deze tekst kortweg IGEAN genoemd. De opdrachtgever werkt in dit dossier in nauw overleg met het bestuur van de gemeente Schelle.

De contactpersoon bij deze verkoop is Britt Van Looy, expert vastgoed bij IGEAN (T. 03 350 08 20). Mailverkeer binnen deze verkoopprocedure dient te gebeuren aan: vastgoedtransacties@igean.be

1.2 Bouwmogelijkheden

De koper dient zelf de nodige stedenbouwkundige vergunningen aan te vragen en te verkrijgen.

1.3 Verkoopvoorwaarden

1. De projectgrond wordt aangeboden aan de minimale prijs van 1.075.000 euro.
2. De projectgrond wordt in de huidige staat verkocht. Afbraakwerken en het bouwrijp maken van het terrein zijn ten laste van de koper. Het goed is vrij van gebruik.
3. De op te richten gebouwen en de inrichting van de projectgrond moeten worden afgestemd op de bepalingen in dit programma van eisen (zie punt 3. 'Projectvoorwaarden').
4. De uiteindelijke gevelstudie, studie van de bouwvolumes en de uitvoeringsplannen zullen ter goedkeuring aan het schepencollege van Schelle worden voorgelegd, vooraleer de vergunningsaanvraag wordt ingediend.
5. De verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning (zie [punt 4.3](#)).
6. Vanaf de ondertekening van de aankoop-verkoopbelofte tot aan het verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning zal de koper de opdrachtgever een trimestriële vergoeding verschuldigd zijn voor de onbeschikbaarheid van het goed (zie [punt 4.3](#)).
7. De werken voor het project dienen te zijn opgestart ten laatste 36 maanden na het verlijden van de notariële akte en volledig voltooid en voorlopig opgeleverd te zijn uiterlijk bin-

nen de 5 jaar na het verlijden van de akte, dit voor zowel het gebouw als de omgevingsaanleg. Indien door omstandigheden de werken niet kunnen worden opgestart, zoeken koper en opdrachtgever in gezamenlijk overleg naar een oplossing.

1.4 Toepasselijke wetgeving

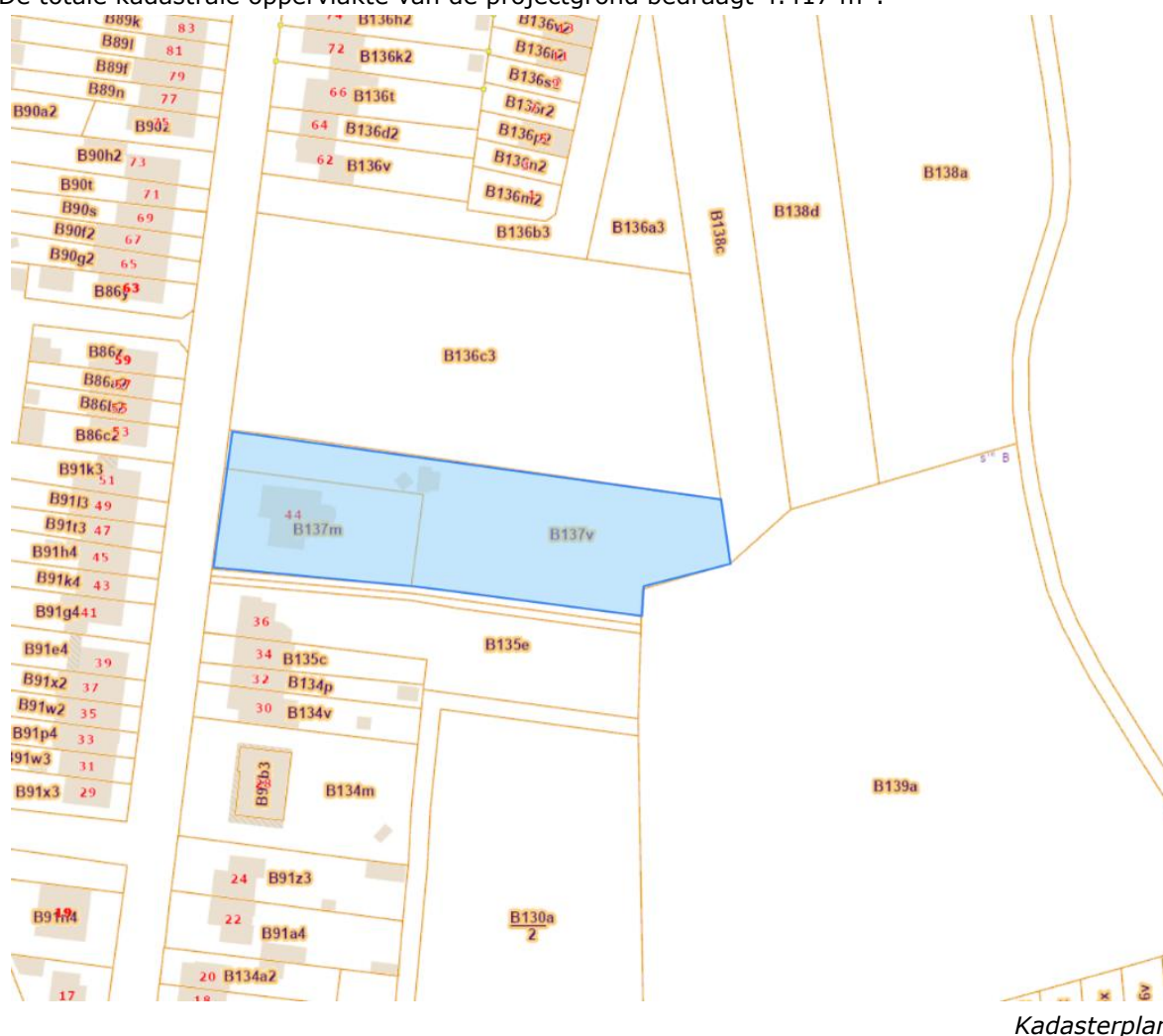
Deze verkoopprocedure is niet onderworpen aan de wet op de overheidsopdrachten. De opdrachtgever kiest evenwel voor een transparante procedure. Hij maakt deze opdracht via diverse kanalen bekend waardoor de principes van mededinging gegarandeerd worden.

2. De projectgrond

2.1 Situering

De projectgrond omvat volgende kadastrale percelen: 11038B0137/00V000 (3.274 m²) en 11038B0137/00M000 (1.143 m²) gelegen te Frans Cretenlaan 44 in Schelle.

De totale kadastrale oppervlakte van de projectgrond bedraagt 4.417 m².



Kadasterplan

De projectgrond bevindt zich vlakbij de dorpskern van Schelle en op slechts 350m van het station van Schelle. Er is een goede verbinding met de A12 nabij waardoor Schelle uitstekend ontsloten is naar Antwerpen, Mechelen, Gent en Brussel. Bovendien zijn er concrete plannen om langs de spoorweg een fietsostrade aan te leggen tussen Antwerpen en Boom. Er zijn meerdere scholen, horecaken en winkels in de onmiddellijke omgeving van de site.



Luchtfoto

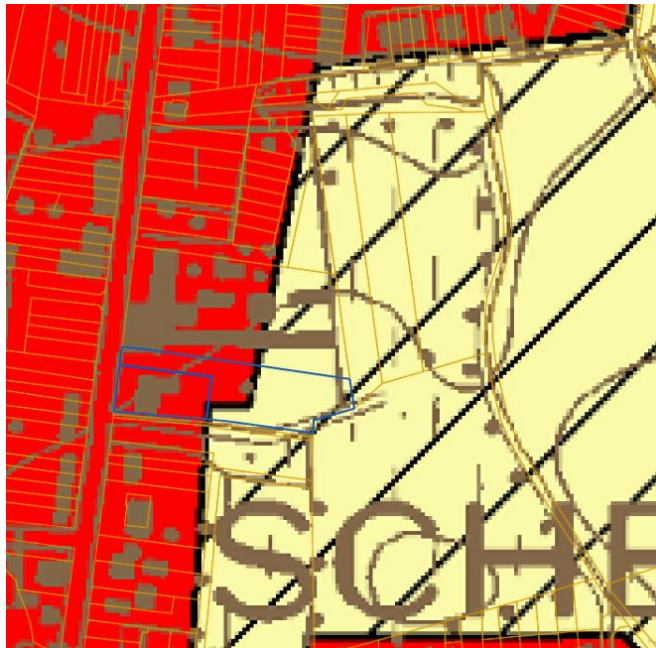
De locatie van de site heeft een mobiscore van 7,8/10.



2.2 Stedenbouwkundige toestand

De volledige planmatige en stedenbouwkundige informatie met betrekking tot de projectgrond is terug te vinden in [bijlage 2](#).

Stedenbouwkundige voorschriften



Gewestplan Antwerpen

De projectgrond is gelegen binnen het gewestplan Antwerpen (K.B. 3/10/1979). De geldende bestemming volgens het gewestplan is deels woongebied en deels landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De projectgrond valt binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen, dat afgebakend werd met een overdruk in het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'. De stedenbouwkundige bestemming 'woongebied' en 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' van het gewestplan blijft behouden.

Er zijn geen gemeentelijke BPA's of RUP's van toepassing.

De projectgrond is niet gelegen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning verleend werd.

Watertoets

Binnen de projectzone is geen overstromingsrisico gekend.

Voorkooprecht

Op perceel 11038B0137/00V000 rust een voorkooprecht ten voordele van de Vlaamse Waterweg nv.

Bodem

De bodemattesten worden als bijlage 3 toegevoegd.

Asbestattest

Het asbestattest van de woning Frans Cretenlaan 44 wordt als bijlage 4 toegevoegd.

EPC

Het EPC van de woning Frans Cretenlaan 44 wordt als bijlage 5 toegevoegd.

Keuringsverslag elektrische installatie

Het keuringsverslag van de elektrische installatie van de woning Frans Cretenlaan 44 wordt als bijlage 6 toegevoegd.



Voorkooprecht Vlaamse Waterweg

Stookolietanks

Voor zover bekend bij de opdrachtgever zijn er geen bovengrondse of ondergrondse stookolietanks aanwezig op de projectgrond.

Archeologie

Gelet op de omvang van het project kan de opmaak van een archeologienota vereist zijn.

Ter informatie: bij een recent project in de Frans Cretenlaan werd een archeologisch vooronderzoek met sleuven uitgevoerd. De site in de Frans Cretenlaan werd niet beschouwd als behoudenswaardige vindplaats en er werd geen vervolgonderzoek geadviseerd.

2.3 Erfdienstbaarheden

Het goed is bezwaard met erfdienstbaarheden. In dit verband wordt verwezen naar de akte van 4 april 2016 waarin een erfdienstbaarheid wordt gevestigd op perceel 11038B0137/00R000, (thans gekend onder 11038B0137/00V000) ten voordele van Aquafin nv.

De erfdienstbaarheid heeft betrekking op een strook met een lengte van 107 meter en een maximale breedte van 3 meter, en werd gevestigd ten behoeve van de aanleg en de uitbating van de regenwaterinfrastructuur op de naastgelegen percelen die eigendom zijn van Aquafin, zijnde percelen 11038B0344/00B000 en 11038B0344/00C000.

Daarnaast wordt in dezelfde akte ook verwezen naar een andere erfdienstbaarheid die van toepassing is op het goed, gevestigd bij akte van 12 oktober 1928.

De akte van 4 april 2016 met bijhorend plan van 12 juni 2015 worden als bijlage 8a en 8b toegevoegd.

2.4 Foto's



Straatkant



Straatkant - links



Straatkant - links (achter groene poort)



Straatkant - rechts



Achterzijde



Zicht op perceel 137 V

3. Projectvoorwaarden

Het project voldoet minstens aan de onderstaande projectvoorwaarden.

3.1 Stedenbouwkundige bepalingen

Het project dient te voldoen aan de geldende stedenbouwkundige bepalingen en aan de goede ruimtelijke ordening.

3.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Van de koper wordt verwacht een samenhangende visie uit te werken over het geheel. Zo staat de inplanting van de gebouwen in de omgeving centraal, alsook de groenaanleg en de relatie met de omgeving.

De koper staat in voor de deskundige afwerking van de omgevingsaanleg tot tegen de bestaande omliggende straten en de perceelsgrenzen.

De gemeente wenst op deze locatie een sterk architecturaal project. Behoud van een doorzicht naar de achterliggende open ruimte wordt als een meerwaarde aanzien.

Het is aan de koper om de volumetrie en aantal bouwlagen te bepalen vanuit zijn eigen ontwerpend onderzoek.

Aan de straatzijde mag een meergezinswoning worden opgericht. In tweede bouworde is enkel de realisatie van eengezinswoningen toegelaten; meergezinswoningen zijn er niet toegestaan.

3.3 Verhardingsgraad

De gemeente streeft naar een maximale verhardingsgraad van 50% voor nieuwe projecten. Dit streefcijfer dient uitsluitend toegepast te worden voor de zone gelegen in woongebied, de oppervlakte van de zone in landschappelijk waardevol agrarisch gebied mag hierbij niet mee in rekening worden gebracht. Ondergrondse parkings worden eveneens als verharding beschouwd.

De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient maximaal groen ingericht te worden met aandacht voor biodiversiteit.

De erfscheidingen worden uitgevoerd in de vorm van levende hagen; afsluitingen in draad, beton of andere niet-natuurlijke materialen zijn niet toegestaan.

Tevens moet water maximaal op eigen terrein worden opgevangen en zoveel mogelijk worden gerecupereerd. In elk geval dient de hemelwaterverordening gevolgd te worden.

3.4 Individuele wooneenheden

a. Algemeen

Bij het bepalen van het aantal wooneenheden moet eerder rekening worden gehouden met de woonkwaliteit en met de draagkracht van de omgeving dan met loutere winstmaximalisatie. Tegelijk wordt verwacht de keuze voor de woningtypen zodanig te organiseren dat een gemengd bewonersprofiel wordt aangetrokken. Daarbij geldt het uitgangspunt dat ze voldoende variatie moeten bieden met een evenwichtig aanbod aan wooneenheden met één, twee of drie slaapkamers. Er wordt gestreefd naar maximaal 15 % wooneenheden met één slaapkamer en minimaal 30 % wooneenheden met drie slaapkamers.

De wooneenheden dienen voldoende comfort te bieden, waarbij de toegankelijkheid en grootte belangrijke elementen vormen. De gemeente Schelle beschikt over een reglement dat hiertoe het uitgangspunt vormt: 'Woonbeleid – voorstel van minimumoppervlaktes voor woongelegenheden in functie van woonkwaliteitsbewaking' (zie [bijlage 7](#)).

Er wordt uitgegaan van een minimale netto-vloeroppervlakte ⁽¹⁾ voor een 2-slaapkamerappartement van minimaal 75 m².

b. Wooneenheden

De wooneenheden moeten voldoende comfort bieden, waarbij toegankelijkheid en grootte belangrijke elementen zijn. De gemeente Schelle hecht er belang aan dat haar inwoners kunnen genieten van levenslang wonen in een toegankelijke, veilige en comfortabele woning. Elk appartement moet beschikken over een kwalitatieve en privatieve buitenruimte (tuin, koer of terras) van minstens 10 % van de netto-woningoppervlakte (met een minimale netto-oppervlakte van 10 m²) die minimaal bruikbaar is voor een tafel met 4 stoelen.

Omwille van de sociale interactie met het publieke domein, worden woongelegenheden steeds voorzien als een 'doorzontypologie' of 'hoektypologie'. Dit impliceert dat leefruimtes grenzen aan minimaal 2 tegenover elkaar liggende gevelvlakken ofwel qua oriëntatie verschillen met een minimale maximale binnenhoek van 135° (in plan). Bij leefruimten wordt gerekend; de keuken, de eetkamer en de zitkamer. Minimaal 2 van de drie ruimtes moeten aan een andere buitengevel met raamopeningen worden gesitueerd. Woongelegen binnen het geheel die hiervan afwijken zijn slechts beperkt toegelaten en dienen als uitzondering verantwoord en aangevraagd te worden.

3.5 Bestemming zone landschappelijk waardevol agrarisch gebied

De zone met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied moet een invulling krijgen die in overeenstemming is met de geldende voorschriften die van toepassing zijn op deze bestemming. De opdrachtgever voorziet hierin twee mogelijkheden:

- Integratie in het project: het gebied wordt door de koper mee opgenomen in het project, met een bestemming en inrichting die volledig in overeenstemming zijn met de geldende voorschriften voor landschappelijk waardevolle agrarische zones.

¹ De NVO (netto vloeroppervlakte) van een wooneenheid is gelijk aan de som van de netto vloeroppervlaktes van de ruimten op basis van de binnenafmetingen gemeten op het niveau van de vloer van de ruimte en vanaf een vrije hoogte van 1,50m. Autostaanplaatsen, garages of bergingen die niet aansluiten bij de woning of het appartement worden niet meegerekend.

- Doorverkoop: de koper kan ervoor kiezen het gebied op een later tijdstip af te splitsen en te verkopen. In dat geval geniet een verkoop aan een professionele landbouwer uit de regio de voorkeur, zodat het agrarische karakter gerespecteerd wordt en lokaal gebruik gestimuleerd wordt.

3.6 Mobiliteit en parkeren

Auto's en parkeren voor het woondeel

Bewoners

Het parkeren van wagens voor bewoners zal volledig ondergronds worden georganiseerd. De parkeernorm voor bewoners bedraagt 1,2 plaatsen per appartement en 1 parkeerplaats per woning. Aan de verkoop van iedere woning of appartement dient minimaal de aankoop van één ondergrondse parkeerplaats worden gekoppeld.

De gemeente en de opdrachtgever vinden het stimuleren van deelsystemen (auto's, fietsen, ...) belangrijk. Indien de koper een deelwagensysteem voorziet, kan een vermindering van 5 parkeerplaatsen (per deelwagen) worden toegestaan, waarbij het minimum aantal parkeerplaatsen steeds 1/wooneenheid bedraagt. Verdere modaliteiten zullen in een afzonderlijke overeenkomst tussen de gemeente en de koper worden vastgelegd. De koper zal er bovendien ook voor zorgen dat het deelwagensysteem verankerd wordt in de statuten van de op te richten VME.

Een afwijking van deze parkeerbehoefte kan enkel aanvaard worden mits sterke motivatie.

Binnen de gemeente wordt gestreefd naar 0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid voor bezoekers op eigen terrein, maar gezien de locatie nabij het station en de nabijgelegen fietsostrade kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden.

In de ondergrondse parkeerplaats worden voor alle autostaanplaatsen de nodige voorzieningen aangelegd conform de wettelijke verplichting van 11.03.2021 of latere wijzigingen.

In de voortuinen mogen geen parkeerplaatsen worden voorzien.

Fietsen

Per wooneenheid dienen voldoende staanplaatsen voor (elektrische) (bak)fietsen of een elektrische scooter of scootmobiel voorzien te worden. Per hoofdkussen wordt minimaal 1 fietsstaanplaats voorzien. Deze staanplaatsen bevinden zich voor minstens 50% bovengronds en binnen het bouwvolume om zo het gebruik van de fiets te stimuleren. Deze ruimten zijn vlot toegankelijk en praktisch in gebruik. Deze ruimtes moeten voorzien worden van minimaal één laadpunt per wooneenheid.

3.7 Communicatie met de omgeving

Het project betekent een grote wijziging voor de omgeving. Het bestuur vindt een open communicatie met de buurt belangrijk. Van de koper wordt verwacht een plan van aanpak voor te stellen met onder meer een planning en een communicatiestrategie naar omwonenden dat zal worden gevolgd tijdens alle stappen van de realisatie van het project.

4. De procedure

4.1 Akkoordverklaring programma van eisen

De gemeente heeft hoge verwachtingen ten aanzien van de kwaliteit van de ontwikkeling van de projectgrond. Bij de verkoop geldt dan ook dat de koper zich uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk akkoord verklaart met het vastgestelde programma van eisen.

Het programma van eisen bevat de bepalingen en richtlijnen met betrekking tot onder meer de ruimtelijke inpassing, duurzaamheid, mobiliteit en overige ontwerp- en realisatiecriteria. Het vormt daarmee een bindend kader voor de wijze waarop de ontwikkeling dient plaats te vinden.

Door het uitbrengen van een bod op de projectgrond verklaart de koper dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van het programma van eisen en dat hij zich volledig zal houden aan de daarin opgenomen verplichtingen en voorwaarden. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling van de projectgrond plaatsvindt in overeenstemming met de kwalitatieve en beleidsmatige doelstellingen van de gemeente.

4.2 Toelichting procedure

De projectgrond zal worden verkocht aan de meestbiedende en dit volgens de volgende procedure:

- a. De kandidaten kunnen een bod onder gesloten omslag indienen tot 11 februari 2026 om 12u. 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 dagen voor voormelde datum te worden verzonden om tijdig ontvangen te worden. De minimale biedingsprijs bedraagt 1.075.000 euro.
De opening der biedingen zal plaatsvinden op voormelde datum in de kantoren van IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem. Indieners van een bod kunnen bij deze opening aanwezig zijn.
- b. De biedingen dienen te gebeuren onder definitief gesloten omslag, met vermelding in de linker bovenhoek : "NIET OPENEN - bod Frans Cretenlaan 44". Bij inzending over de 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 en met de vermelding "bieding". U gebruikt uitsluitend het biedformulier als bijlage bij deze nota. Het bod is vrij van bijkomende voorwaarden en blijft 240 kalenderdagen geldig. Biedingen met bijkomende voorwaarden worden als ongeldig beschouwd.
- c. Door het indienen van een bod verklaart de kandidaat zich uitdrukkelijk akkoord met de bepalingen in dit programma van eisen.
- d. Indien bij de opening der biedingen blijkt dat twee of meerdere kandidaten een identiek en hoogste bod hebben uitgebracht, zal IGEAN dienstverlening deze kandidaten uitnodigen om een finaal en bindend bod in te dienen. Enkel de kandidaten die het identieke hoogste bod hebben uitgebracht, worden tot deze tweede biedingsronde toegelaten.

- e. De raad van bestuur van IGEAN dienstverlening zal in overleg met de gemeente in de zitting volgend op de opening der biedingen, de projectgrond toewijzen aan de hoogste bidder. IGEAN dienstverlening kan in overleg met de gemeente tevens beslissen de projectgrond alsnog niet toe te wijzen en later de procedure te herhalen.
- f. De akte zal op kosten van de koper verleden worden na vervulling van de opschortende voorwaarde (verdere details onder punt 4.3). De koper heeft de mogelijkheid om een eigen notaris aan te stellen zonder een verhoging van de kosten. Notariskantoor Hellemans, Cuypers & Lepoutre met kantoor te Hemiksem zal voor de verkoper optreden bij de opmaak van de akte.

4.3. Aankoop – verkoopbelofte

Na de formele toewijzing van de projectgrond aan de hoogste bidder zal er tussen de verkoper (de gemeente, vertegenwoordigd door IGEAN dienstverlening) en de koper een aankoop-verkoopbelofte worden opgesteld en ondertekend. Deze belofte vormt een bindende overeenkomst tussen partijen waarin de essentiële voorwaarden van de uiteindelijke verkoop worden vastgelegd.

Opschortende voorwaarde

De verkoop zal worden gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning. De opschortende voorwaarde moet ten laatste worden vervuld binnen een periode van 18 maanden, te rekenen vanaf ondertekening van de aankoop-verkoopbelofte.

Indien de vereiste vergunning(en) niet worden bekomen binnen de voorziene termijn, ondanks aantoonbare en tijdige inspanningen van de koper, kan de aankoop-verkoopbelofte in onderling overleg ontbonden worden, zonder dat enige schadevergoeding tussen partijen verschuldigd is.

Na vervulling van de opschortende voorwaarde zal de notariële akte van verkoop worden verleden door notariskantoor Hellemans, Cuypers & Lepoutre te Hemiksem, die optreedt namens de verkoper.

Vergoeding voor de onbeschikbaarheid van het goed

Van zodra de aankoop-verkoopbelofte werd ondertekend zal de koper een vergoeding van 8.500 euro per kwartaal verschuldigd zijn aan de opdrachtgever. Dit is een vergoeding voor de onbeschikbaarheid van het goed gedurende het vergunningstraject van de koper.

De eerste betaling dient te gebeuren de eerste van de maand volgend op het ondertekenen van aankoop-verkoopbelofte. Indien deze betaling betrekking heeft op een kwartaal dat niet volledig is, wordt het verschuldigde bedrag pro rata temporis herberekend in functie van het aantal resterende dagen van dat kwartaal. De laatste betaling zal dienen te gebeuren hetzij op de eerste dag van het kwartaal waarin de definitieve uitvoerbare vergunning zoals beschreven is in de opschortende voorwaarde wordt afgeleverd aan de kandidaat-koper, hetzij op de eerste dag van het kwartaal waarin er door de kandidaat-koper een weigering vergunning werd ontvangen waartegen geen beroep meer mogelijk is, hetzij op de eerste dag van het kwartaal waarin partijen de aankoop-verkoopbelofte in onderling overleg ontbinden na het verstrijken van de hierboven vermelde periode van 18 maanden.

Deze vergoeding zal definitief verworven zijn door de opdrachtgever bij niet vervullen van de opschortende voorwaarde. Wanneer de opschortende voorwaarde vervuld wordt zal bij het verlijden van de akte de reeds betaalde vergoeding in mindering gebracht worden van de verkoopprijs.

4.4 Sancties

Behoudens overmacht die door de koper zal moeten worden bewezen, is de geselecteerde koper aan de opdrachtgever een vergoeding verschuldigd bij elke substantiële afwijking op dit programma van eisen waarover niet voorafgaand door de opdrachtgever en de gemeente Schelle het schriftelijke akkoord is gegeven. Het is de opdrachtgever die autonoom oordeelt over het substantiële karakter van de vastgestelde afwijking. De vergoeding is gelijk aan 10% van de overeengekomen aankoopprijs van de grond.

5. Indicatieve timing

12.2025	Aanschrijven promotoren en publicatie
11.02.2026 – 12u	Deadline biedingen
11.02.2026 – 12u	Opening der biedingen
25.02.2026	Toewijzing raad van bestuur
03.2026	Aankoop – verkoopbelofte
2026 - 2027	Verlijden verkoopakte na verkrijgen omgevingsvergunning

Deze timing is indicatief en kan omwille van omstandigheden steeds door de opdrachtgever worden aangepast.

6. Contactpersoon

Voor meer informatie over de procedure kan u terecht bij Britt Van Looy, expert vastgoed voor de afdeling Grondgebiedszaken, IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60 te 2160 Wommelgem op 03 350 08 20 of – bij voorkeur – op vastgoedtransacties@igean.be.

Bijlagen

Bijlage 1 – Biedformulier

Bijlage 2 – Stedenbouwkundige uittreksels

Bijlage 3 - Bodemattesten

Bijlage 4 - Asbestattest

Bijlage 5 - EPC

Bijlage 6 - Keuringsverslag elektrische installatie

Bijlage 7 - Reglement gemeente Schelle: 'Woonbeleid – voorstel van minimumoppervlaktes voor woongelegenheden in functie van woonkwaliteitsbewaking'

Bijlage 8a – Akte vestiging erfdienstbaarheid Aquafin 4 april 2016

Bijlage 8b – Plan bij akte vestiging erfdienstbaarheid 12 juni 2015

BIJLAGE 1 – BIEDFORMULIER

Gemeente Schelle, Projectgrond Frans Cretenlaan 44

Dit biedformulier moet ten laatste op woensdag **11 februari 2026 om 12.00 uur** onder gesloten omslag volgens de verkoopprocedure, met vermelding “NIET OPENEN - bod Frans Cretenlaan 44” om geldig te zijn bezorgd worden aan **IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60 te 2160 Wommelgem**

1. Gegevens van de kandidaat-koper

Naam:

.....

Adres maatschappelijke zetel / woonplaats:

.....

.....

Ondernemingsnummer (KBO):

.....

Naam en functie van de wettelijke vertegenwoordiger / contactpersoon:

.....

Telefoon:

.....

E-mail:

.....

2. Verklaring

Ondergetekende verklaart hierbij:

1. Kennis te hebben genomen van de inhoud van het door de gemeente vastgestelde programma van eisen met betrekking tot de ontwikkeling van de projectgrond gelegen te Schelle, Frans Cretenlaan 44.
2. Volledig en onvoorwaardelijk akkoord te gaan met alle bepalingen, richtlijnen en voorwaarden die in het programma van eisen zijn opgenomen.
3. Zich ertoe te verbinden om de ontwikkeling van de projectgrond te realiseren in overeenstemming met het programma van eisen.

3. Bod

Ondergetekende doet een **bod zonder bijkomende voorwaarden** op de projectgrond gelegen te Schelle, Frans Cretenlaan 44, kadastraal gekend 11038B0137/00V000 (3.274 m²) en 11038B0137/00M000 (1.143 m²) met een totale kadastrale oppervlakte van 4.417 m².

De geboden prijs bedraagt.....EUR
 (voluit:.....) met een
 minimum van 1.075.000 euro (één miljoen vijfenzeventigduizend euro).

De bieder is gebonden aan zijn bod tot en met 9 oktober 2026.

Indien van toepassing bij te voegen om geldig bod uit te brengen:

- Bewijs van handtekeningbevoegdheid voor vennootschap (niet van toepassing indien aankoop door natuurlijk persoon)
- Kopie identiteitskaart

Datum:

Naam ondertekenaar:

Hoedanigheid / functie:

Handtekening: