

LEIDRAAD

Verkoop van gronden gelegen aan de Groeningenplaats te Schelle

VERSIE 16 APRIL 2026



Contactgegevens:

**IGEAN
Afdeling Vastgoedtransacties
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem**

Uiterste datum voor de indiening van het voorstel tot aankoop: 10 juli 2026 12u00

Inhoudstafel

DEEL I: LEIDRAAD.....	4
1 Leeswijzer leidraad	4
2 Definities.....	5
3 Beschrijving van het onroerend goed	7
3.1 Situering	7
3.2 Bestaande toestand	8
3.3 Stedenbouwkundige toestand en nuttige info	12
3.4 Eigendomsstructuur	14
4 Herontwikkeling van het onroerend goed	16
4.1 Doel van de herontwikkeling	16
4.2 Sloop en heropbouw	16
4.3 Private toegangsweg	16
4.4 Stedenbouwkundig kader	17
5 Toepasselijke regelgeving	17
6 Aanvaarden inhoud van deze leidraad en procedure	18
DEEL II: ADMINISTRatieve VOORSCHRIFTEN EN VERLOOP VAN DE PROCEDURE	19
1 Procedure	19
1.1 Gefaseerde procedure.....	19
1.2 Algemene opmerking	20
1.3 Vergoeding	21
2 De onderhandse overeenkomst en notariële akte	21
2.1 De onderhandse overeenkomst	21
2.2 Opschortende voorwaarde	21
2.3 Vergoeding voor de onbeschikbaarheid van het onroerend goed	21
2.4 Notariële akte.....	22
3 Communicatie	22
4 Vragen en opmerkingen	22
5 Samenstelling van de kandidaat	23
6 Vormvereisten voor het voorstel tot aankoop	24
6.1 Verplichte opbouw voorstel tot aankoop.....	24
6.2 Ondertekening voorstel tot aankoop	24
7 Taalgebruik.....	25
8 Indiening van het voorstel tot aankoop	25
9 Timing	25
DEEL III: BEOORDELING VAN DE VOORSTELLEN TOT AANKOOP	27
1 Verklaringen kandidaten	27

2	Minimale eisen voor het indienen van een voorstel tot aankoop.....	27
2.1	Uitsluitingsgronden	27
2.2	Uittreksel strafregister.....	28
2.3	Financiële en economische draagkracht in hoofde van de kandidaat	28
2.4	Teamsamenstelling	28
2.5	Referenties.....	29
3	Presentatie van de voorstellen tot aankoop	29
4	Rangschikking van de voorstellen tot aankoop.....	30
	DEEL IV: ONDERHANDELING MET DE LAUREATEN	32
	DEEL V: BEOORDELING VAN DE BEST AND FINAL OFFERS	33
	DEEL VI: BIJLAGEN	36
	BIJLAGE 1. Opmetingsplan	36
	BIJLAGE 2. Verzoek tot toelichting	37
	BIJLAGE 3. Bodemattesten	38
	BIJLAGE 4. Bodemonderzoek.....	38
4A.	Verkennd bodemonderzoek	38
4B.	Geotechnisch onderzoek	38
	BIJLAGE 5. EPC's.....	38
	BIJLAGE 6. Asbestattesten	38
	BIJLAGE 7. Vastgoedinformatie	38
	BIJLAGE 8. Preadviesvraag VMM	39
	BIJLAGE 9. Minimumoppervlakttes woongelegenheden	43
	BIJLAGE 10. Akte vestiging erfdienstbaarheid 25.11.1963.....	43
	BIJLAGE 11. Stedenbouwkundig kader	44
1	Stedenbouwkundige inrichting.....	44
2	Architectuur en inrichting van de gebouwen	46
3	Landschap en inrichting open ruimtes	48
4	Duurzame ontwikkeling.....	48
	BIJLAGE 12. Inschrijvingsdossier en voorstel tot aankoop.....	50
1	Identiteit en samenstelling van de kandidaat.....	52
2	Stukken aangaande de uitsluitingsgronden.....	56
3	Stukken aangaande de financiële en economische draagkracht	57
4	Stukken aangaande de samenstelling van het projectteam.....	57
5	Stukken aangaande de referenties.....	57
6	Stukken aangaande de beoordelingscriteria.....	57
	BIJLAGE 13. Bankverklaring	59
	BIJLAGE 14. Verklaring uitsluitingsgronden	60

DEEL I: LEIDRAAD

1 Leeswijzer leidraad

Deze leidraad geeft toelichting bij de verkoop van gronden gelegen aan Groeningenplaats te Schelle.

Met deze leidraad nodigt IGEAN eventuele geïnteresseerde partijen uit om een voorstel tot aankoop in te dienen tot aankoop van het onroerend goed, met het oog op de herontwikkeling ervan.

De leidraad werd op 30 april 2026 gepubliceerd op de website van gemeente Schelle en de website van IGEAN.

De kandidaat aanvaardt door het indienen van een voorstel tot aankoop onvoorwaardelijk de inhoud van deze leidraad en de correctheid van de gevolgde procedure.

De leidraad wordt uitsluitend verstrekt onder de in dit document genoemde modaliteiten.

De leidraad is enkel uitgegeven om de geïnteresseerde partijen de kans te geven een voorstel met het oog op de herontwikkeling van het onroerend goed in te dienen. Elk ander gebruik van deze leidraad is dan ook strikt verboden, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating van IGEAN.

Alle informatie die deze leidraad bevat is eigendom van IGEAN en moet daarom steeds als vertrouwelijk worden behandeld. Die informatie mag op geen enkel ogenblik verspreid worden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toelating van IGEAN.

IGEAN behoudt zich het recht voor om in de loop van de procedure af te wijken van de bepalingen van deze leidraad of deze aan te vullen, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepassing van de beginselen van transparantie, objectiviteit en gelijke behandeling. IGEAN zal dit enkel doen in de mate dit niet leidt tot concurrentievervalsing of discriminatie van de Kandidaten. Daartoe zullen de Kandidaten uitdrukkelijk gewezen worden op gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen.

IGEAN zal – behoudens uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze leidraad – op geen enkele wijze verantwoordelijk worden geacht voor biedingskosten, uitgaves, verricht werk of inspanningen die door of namens een kandidaat zijn geleverd in uitvoering van deze procedure, zelfs wanneer de procedure door IGEAN wordt gewijzigd of beëindigd.

2 Definities

Voorstel tot aankoop	Het voorstel van een kandidaat overeenkomstig de modaliteiten van deze leidraad. Op basis van dit voorstel tot aankoop kan een kandidaat eventueel aangeduid worden tot laureaat.
BAFO (Best and final offer)	Het voorstel van een laureaat overeenkomstig de modaliteiten van deze leidraad. Op basis van het BAFO kan een laureaat eventueel geselecteerd worden om het goed aan te kopen.
Basisteam	De kandidaat dient een basisteam samen te stellen, waarvan de leden (samen) over volgende bekwaamheden beschikken: - Projectontwikkelaar; - Architect; - Landschapsarchitect.
Begunstigde	De natuurlijke persoon of rechtspersoon of het samenwerkingsverband, die/dat voor de aankoop van het onroerend goed met het oog op de herontwikkeling wordt aangeduid.
BVO	Bruto bovengrondse vloeroppervlakte: omvat alle bovengrondse constructies inclusief technische ruimtes, circulatie in private en gemene delen. Inpandige en uitpandige terrassen zijn niet inbegrepen in het BVO.
IGEAN dienstverlening	IGEAN dienstverlening Doornaardstraat 60 2160 Wommelgem
Jury	Samengesteld multidisciplinair team dat de Voorstellen tot aankoop van de Kandidaten zal beoordelen om een selectie te maken van 5 laureaten en de uiteindelijke begunstigde zal voorstellen aan IGEAN om het onroerend goed aan te kopen.
Herontwikkeling	De herontwikkeling van het onroerend goed zoals tussen IGEAN en de begunstigde overeengekomen, met inachtnaam van de verplichtingen uit deze leidraad en haar bijlagen (onder meer het Inrichtingsplan).
Kandidaat	De natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en) die – alleen of als samenwerkingsverband – overeenkomstig de voorschriften van deze leidraad, (samen) een voorstel tot aankoop van het onroerend goed indien(t)(en).
Laureaat	De natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en) die – alleen of als samenwerkingsverband – overeenkomstig de voorschriften van deze leidraad, (samen) zullen worden aangeduid door de Jury waarmee onderhandeld zal worden om een BaFO in te dienen.
Leidraad	Onderhavig document met inbegrip van haar bijlagen.

Notariële akte	De authentieke akte waarmee de verkoop onder voorwaarden van het onroerend goed aan de begunstigde zal worden verleden.
NVO	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.
Onroerend Goed	De gronden en gebouwen gelegen aan de Groeningenplaats te Schelle, kadastraal gekend onder Schelle, 1 ^e afdeling, sectie B, nummers 92B2, 92M, 92P, 92R, 92N, 86W, 92G, 92F, 92E, 92D, 92C, 92B, 91C4, 91B4, 85H, 92S, 92T, 92V, 92W, 92X, 92Y, 92Z, 92A2 samen met de nog te desaffacteren wegnis van Groeningenplaats, zoals omschreven in 3. Beschrijving van het onroerend goed.
Overeenkomst	De onderhandse overeenkomst die eventueel met de begunstigde zal worden gesloten én waarin de verkoop – herontwikkeling van het onroerend goed zal worden geregeld overeenkomstig de modaliteiten van deze leidraad én die, nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal uitmonden in het verlijden van de notariële akte.
Overmacht	De situatie waarin bewezen wordt dat het niet naleven van de contractuele verbintenis(sen) het gevolg is / zal zijn van een onvoorziene omstandigheid / vreemde oorzaak die buiten de wil van de inroepende contractspartij, die te goeder trouw is, ligt en die niet aan die contractspartij kan worden toegerekend, aangezien die onvoorziene omstandigheid / vreemde oorzaak onmogelijk door hem / haar kon worden voorzien of worden vermeden.
Samenwerkingsverband	Het consortium van verschillende natuurlijke en/of rechtspersonen die zich hebben verenigd om samen een voorsteltot aankoop in te dienen en waarbij elk lid (uitgezonderd een architect) zich hoofdelijk en solidair tot de uitvoering van ervan verbindt, ongeacht eventuele onderling gemaakte afspraken tussen de leden.
Verkoop	De verkoop van het onroerend goed met het oog op de herontwikkeling ervan, zoals overeengekomen tussen IGEAN en de begunstigde, met inachtnaam van de modaliteiten van deze leidraad én haar bijlagen.

**Doorheen deze leidraad en haar bijlagen kunnen voormelde begrippen ook in hun enkelvoud respectievelijk meervoud worden gehanteerd; ook in dat geval dienen zij in voormelde zin te worden begrepen.*

3 Beschrijving van het onroerend goed

3.1 Situering

Het onroerend goed, op onderstaande kaart binnen de groene lijn aangegeven, is gelegen aan de Groeningenplaats te Schelle en bevindt zich in de omgeving van de treinstation en het centrum van de gemeente Schelle. De site heeft een Mobiscore van 7,8/10. Een ruim aanbod van scholen, diensten en winkelmogelijkheden zijn te vinden op wandelafstand.

Het onroerend goed, met een totale oppervlakte van ca. 8.500 m² bestaat uit:

De gronden en gebouwen gelegen aan de Groeningenplaats te Schelle, kadastraal gekend onder Schelle, 1^e afdeling, sectie B, nummers 92B2, 92M, 92P, 92R, 92N, 86W, 92G, 92F, 92E, 92D, 92C, 92B, 91C4, 91B4, 85H, 92S, 92T, 92V, 92W, 92X, 92Y, 92Z, 92A2 voor een oppervlakte van circa 6.850 m² samen met de nog te desaffecteren wegenis (circa. 1.650 m²) van Groeningenplaats die volledig tot het onroerend goed behoort.

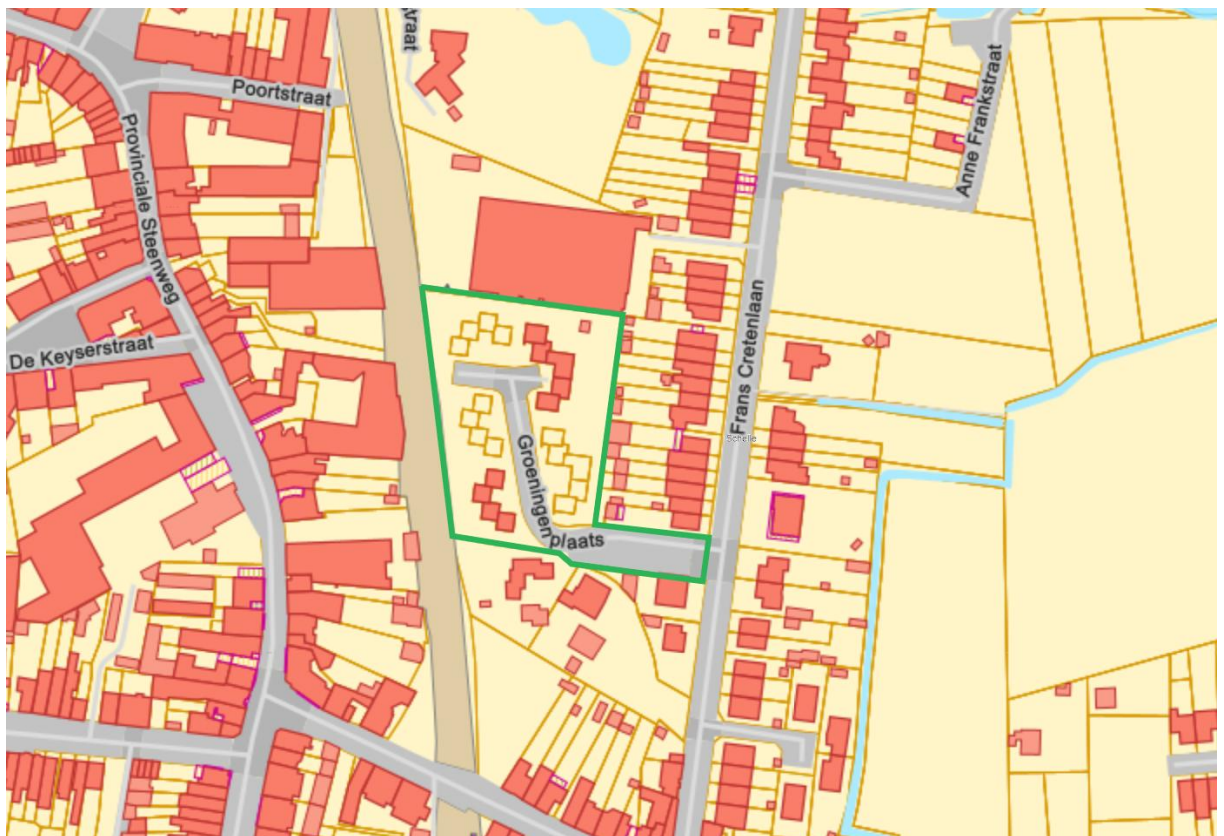


Fig. 1: kadastrale aanduiding onroerend goed – Bron: Geopunt (bewerkt)

3.2 Bestaande toestand

Opmetingsplan

Een opmetingsplan van het onroerend goed is terug te vinden in [BIJLAGE 1. Opmetingsplan](#).

Het opmetingsplan toont de te herontwikkelen zone (lot A, geel) in detail, inclusief de te desaffecteren weg Groeningenplaats en exclusief de over te dragen strook voor de toekomstige fietsostrade langs de spoorweg (zie verder).

Bestaande bebouwing

Het projectgebied situeert zich op een terrein waar 22 seniorenwoningen stonden. Een aantal van de woningen is reeds gesloopt. Heden bevinden zich op het onroerend goed nog 9 seniorenwoningen. De woningen staan leeg.

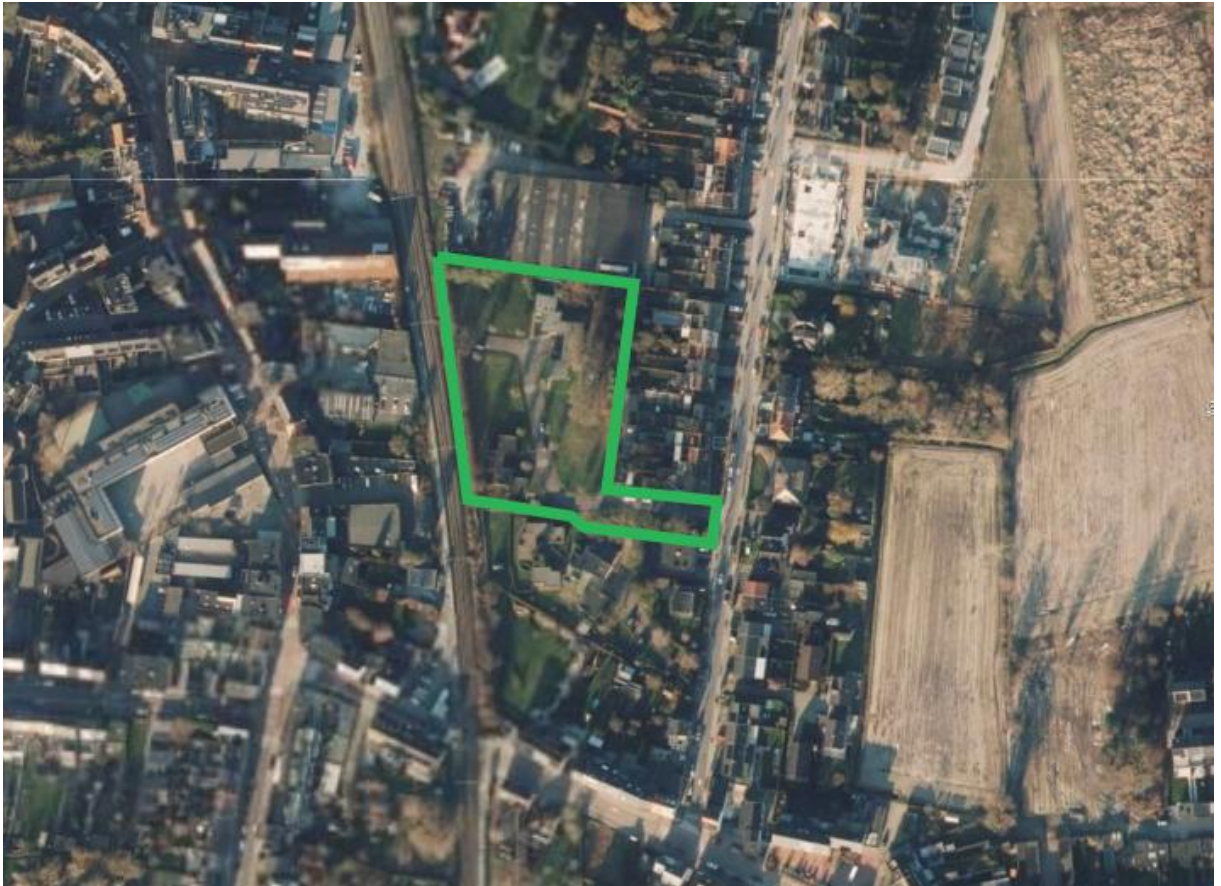


Fig. 2: luchtfoto onroerend goed – Bron: Geopunt (bewerkt)

Weg Groeningenplaats

Een strook gelegen in het onroerend goed (aangeduid met rood op figuur 3), behoort momenteel tot het openbaar domein. De gemeente Schelle start een procedure tot desaffectatie van deze weg 'Groeningenplaats'. Deze strook behoort, zodra de desaffectatie heeft plaatsgevonden, eveneens tot het onroerend goed dat deel uitmaakt van onderhavige verkoop.

Deze te desaffacteren zone is opgenomen in de te herontwikkelen zone (lot A, geel) van het opmetingsplan.



Fig. 3: Aanduiding huidig openbaar domein in het projectgebied in Schelle – Bron: Geopunt (bewerkt)

Fietsostrade spoorweg

Langs de spoorweg wordt in de nabije toekomst een fietsostrade gerealiseerd van Niel tot Hemiksem, via Schelle. De fietsostrade wordt voorzien op het onroerend goed. Ten behoeve van de fietsostrade wordt een zone van circa 10m breedte, gemeten vanaf de westelijke perceelsgrens van het onroerend goed, bij het verlijden van de verkoopakte kosteloos overgedragen. Deze over te dragen zone is reeds weggelaten uit de te herontwikkelen zone (lot A, geel) van het opmetingsplan.

Op het opmetingsplan wordt verwezen naar het 'definitieve ontwerpplan van de fietsostrade van 15 november 2022' opgemaakt door Infrabo. Het overleg tussen alle betrokken partijen omtrent de fietsostrade loopt echter nog, dus het huidige ontwerpplan kan nog niet formeel als definitief worden beschouwd.

De woningen aan de Frans Cretenlaan met huisnummers 29 tot en met 37 beschikken over garages die via de Groeningenplaats toegankelijk zijn.

Aangezien de nieuw aan te leggen toegangsweg een privaat karakter zal hebben en derhalve niet tot het openbaar domein zal behoren, zal de begunstigde zich ertoe verbinden om op zijn kosten een notariële akte te laten opmaken houdende de vesti-

Hierbij dient te worden meegegeven dat een deel van het bestaande zandpad, op indicatieve wijze aangeduid in groene kleur op figuur 5, heden deels op de percelen Frans Cretenlaan 29 tot 37 ligt en deels op perceel 92 B002 ligt. De erfdiensbaarheid zal bijgevolg eveneens gedeeltelijk op perceel 92 B002 gevestigd worden ten einde toegang tot aan de garages te kunnen blijven waarborgen.

Pagina 10 van 62

ASTRID-mast



Fig. 6 aanduiding ligging Astrid-mast Bron: Geopunt (bewerkt)

Op het naastgelegen perceel gelegen aan Frans Cretenlaan 61 bevindt zich een zendmast van ASTRID. De bijhorende voedingskabel loopt momenteel nog over het onroerend goed en is aangesloten ter hoogte van het einde van de te desactiveren weg, Groeningenplaats.

Deze voedingskabel zal vóór het verlijden van de notariële akte buiten gebruik worden gesteld en een alternatief tracé krijgen.

Foto's

Onderstaande foto's geven een beeld van het onroerend goed en de omgeving (foto's 28.11.2024).



aansluiting Frans Cretenlaan



garages Frans Cretenlaan 29-37 (oost)



weg Groeningenplaats



magazijnen technische dienst gemeente (noord)



seniorenwoningen (noordoost)



binnengebied Groeningenplaats (zuidoost)



achtertuinten Frans Cretenlaan (noordoost)



seniorenwoningen aan spoorweg (zuidwest)

3.3 Stedenbouwkundige toestand en nuttige info

De volledige planmatige en stedenbouwkundige info met betrekking tot het onroerend goed is terug te vinden in [BIJLAGE 7. Vastgoed informatie](#).

Stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed is 'woongebied', volgens het vigerende gewestplan Antwerpen. Het onroerend goed is eveneens gelegen in het GRUP 'afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'. Het GRUP behoudt de bestemming van het gewestplan.

Stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen

De gemeente Schelle beschikt over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen. Deze stedenbouwkundige verordening is raadpleegbaar op de [website van DSI](#).

Watertoets

Een deel van het onroerend goed is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote kans op overstromingen.



Fig. 7: Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden pluviaal, 2023– Bron: Geopunt

De bevoegde waterbeheerder voor het projectgebied volgens de watertoets advieskaart is VMM (Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Antwerpen). De vergunningverlener moet advies inwinnen bij de waterbeheerder.

De richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets volgens [omzendbrief OMG/2022/1](#) van de Vlaamse Regering d.d. 16 december 2022 dienen gevolgd te worden.

Ter informatie worden de relevante richtlijnen opgesomd:

- Het bestaande **overstromingsvolume** moet binnen het projectgebied **behouden** blijven, maar de vorm (oppervlakte, diepte) en locatie ervan mogen wijzigen. Het volume wordt bepaald door het overstromingspeil en het overstromingscontour bij middelgrote overstromingskansen bij toekomstig klimaat (T100hCC). Dit overstromingsvolume bedraagt bij benadering 600m³. Het overstromingsvolume moet gebergd worden boven de hoogste grondwaterstand, dat in situ bepaald dient te worden. Het overstromingsvolume kan bovengronds gebergd worden of in overstroombare kruipruimte onder de gebouwen.
- Binnen het volledige projectgebied wordt een **overstromingsveilig vloerpeil** toegepast. Het overstromingsveilig vloerpeil wordt bepaald door het overstromingspeil bij middelgrote overstromingskansen bij toekomstig klimaat (T100hCC). Een overstromingsveilig vloerpeil ligt 30cm boven dit overstromingspeil. In het projectgebied bedraagt het overstromingsveilig vloerpeil ongeveer +8.00 mTAW.
- De bouw van **ondergrondse** benutte ruimte wordt afgeraden tenzij deze **overstromingsveilig gebouwd** worden. Hierbij moeten alle openingen verbonden met de ondergrondse ruimte waterdicht afgewerkt worden tot minimaal op het overstromingsveilig peil. Technische oplossingen zoals schotten of pompen worden niet aanvaard bij nieuwbouw.
- Het intern **rioleringsstelsel** moet **beschermd** worden. Op afwateringen naar de openbare riolering moet een terugslagklep geplaatst worden. Op hemelwaterputten en septische putten moet een kneveldeksel geplaatst worden om de instroom van water te vermijden.

- Reliëfwijzigingen binnen het projectgebied zijn mogelijk zolang voldaan wordt aan de watertoets, hemelwaterverordening en andere vergunningskaders.

Bovenstaande richtlijnen werden afgetoetst in een preadvies met de waterbeheerder (VMM). Het preadvies van VMM wordt ter informatie bijgevoegd in [BIJLAGE 8. Preadviesvraag VMM](#).

Hierbij moet vermeld worden dat de gemeente zowel stroomopwaarts als stroomafwaarts in het verleden reeds verschillende maatregelen heeft genomen om het watersysteem te optimaliseren en overstromingsrisico's te beperken. Zo hebben er naar deze ruimere omgeving sinds de bouw van het pompstation aan de Benedenvliet (1990) zich geen waterproblemen meer voorgedaan. Nadien werden er nog meerdere structurele ingrepen gedaan in functie van een efficiënt waterbeheer en voorkoming van wateroverlast.

Bodem

IGEAN heeft op datum van 20 december 2024 de bodemattesten ontvangen. De bodemattesten zijn terug te vinden in [BIJLAGE 3. Bodemattesten](#).

In november 2025 liet IGEAN een verkennend bodemonderzoek en sondering uitvoeren om meer informatie te hebben over de grondkwaliteit en de draagkracht ervan. De verslagen hiervan zijn terug te vinden in [BIJLAGE 4A Verkennend bodemonderzoek](#) en [BIJLAGE 4B Geotechnisch onderzoek](#). Wat het verkennend bodemonderzoek betreft, kan worden meegegeven dat in de bovenste halve meter van de bodem een verhoogde concentratie lood werd vastgesteld, wat mogelijks een aangepaste afvoer of verwerking zal vragen. De diepere bodemlagen vertonen geen relevante verontreiniging. Voor verdere details wordt verwezen naar de verslagen in bijlage 4.

EPC

De EPC's van de woningen zijn terug te vinden in [BIJLAGE 5. EPC's](#).

Asbestattesten

De asbestattesten van de woningen zijn terug te vinden in [BIJLAGE 6. Asbestattesten](#).

Stookolietanks

Op het onroerend goed zijn er geen bovengrondse of ondergrondse stookolietanks aanwezig.

Archeologie

De opmaak van een archeologienota door de begunstigde is noodzakelijk aangezien het perceel groter is dan 3.000 m².

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.

3.4 Eigendomsstructuur

Het onroerend goed behoort in volle eigendom toe aan IGEAN met uitzondering van de nog te desaffecteren weg.

Het onroerend goed geniet van de volgende erfdienstbaarheden:

- Erfdienstbaarheid gevestigd blijkens akte verleden voor notaris Paul Hellemans te Hemiksem op 25 november 1963, die hierna letterlijk wordt weergegeven:

"OVEREENKOMST

De echtelieden Lamoen-Goewaerts geven door deze aan de Commissie van Openbare Onderstand van Schelle, die zulks aanvaardt, om daarvan te genieten ten eeuwigden dage en te rekenen van heden af, het recht om een riolering aan te leggen en te behouden op het hiervoor vermeld eigendom van de echtelieden Lamoen-Goewaerts.

Deze riolering zal mogen aangelegd worden over gans de diepte van het perceel vanaf het eigendom der Commissie van Openbare Onderstand van Schelle tot in de Frans Cretenlaan, op veertig centimeter van de scheidingslijn met het aanpalend eigendom van de Firma Joostens en gelijklopend met deze scheidingslijn. De riolering zal een voldoende doorsnee mogen hebben om de afvoer van alle waters te verzekeren; zij zal aanvankelijk een doorsnee hebben van veertig centimeter.

De Commissie van Openbare Onderstand is gemachtigd om op het voormeld perceel van de echtelieden Lamoen-Goewaerts de nodige werken uit te voeren voor het oprichten, het onderhoud en het eventueel wijzigen van de riolering. De echtelieden Lamoen-Goewaerts geven van heden of aan het gemandateerd personeel van de Commissie van Openbare Onderstand of ondernemers door haar aangesteld ten allen tijde het recht van vrije doorgang op hun eigendom voor het uitvoeren van deze werken.

Het is nochtans wel verstaan dat het de echtelieden Lamoen-Goewaerts zal toegelaten zijn een bergplaats of garage op te richten op het perceel waarop onderhavige erfdienstbaarheid gevestigd wordt.

De Commissie van Openbare Onderstand verbindt er zich toe onderhavige toelating op zodanige wijze te gebruiken dat hieruit voor de eigenaars of de eventuele gebruikers zo weinig mogelijk hinder voortspruit.

Het is wel verstaan dat deze werken nooit kosten of schade zullen mogen veroorzaken aan de echtelieden Lamoen-Goewaerts of hun rechtsopvolgers. Deze zullen echter op de plaats van ligging der riool geen werken mogen uitvoeren die de normale functionering der riool zouden hinderen of die de riolering zouden beschadigen.

De echtelieden Lamoen-Goewaerts gaan onderhavige verbintenis aan voor hen zelf en voor elke opvolger onder algemene titel. Zij verbinden zichzelf en hun rechtverkrijgenden met solidariteit en ondeelbaarheid deze zelfde verbintenis op te leggen aan elke koper, opvolgers onder bijzondere titel of eventuele huurder of gebruiker.

Voormelde rechten worden toegestaan uitsluitend ten dienste van voormeld eigendom van de Commissie van Openbare Onderstand en van alle gebouwen welke op dit perceel sullen opgericht worden; deze rechten welke worden gevestigd ten titel van erfdienstbaarheid en op onherroepelijke wijze zullen door de opvolgende eigenaars van zelfde goederen mogen uitgeoefend worden zoals door de Commissie van Openbare Onderstand zelf."

In voormelde akte wordt een erfdienstbaarheid voor de aanleg van riolering gevestigd ten voordele van het eigendom van de Commissie van Openbare Onderstand van Schelle (vandaag het eigendom van IGEAN dienstverlening en voorwerp van dit programma van eisen), inhoudende het recht om een riolering aan te leggen, te behouden, te onderhouden en desgevallend te wijzigen over een deel van perceel 11038B0091/00K003 met adres Frans Cretenlaan 51. De akte wordt als [**BIJLAGE 10. Akte vestiging erfdienstbaarheid 25.11.1963**](#) toegevoegd.

4 Herontwikkeling van het onroerend goed

4.1 Doel van de herontwikkeling

IGEAN en de gemeente Schelle wensen een herontwikkeling van het onroerend goed naar een intergenerationele woonwijk met een gevarieerd aanbod aan geschakelde en gestapelde woningen in combinatie met (grondgebonden) eengezinswoningen. Het woonaanbod en de collectieve ruimtes zijn afgestemd op het samenbrengen van een breed publiek aan toekomstige bewoners zoals alleenstaanden, jongeren, startende koppels, gezinnen met kinderen en ouderen. Daarnaast zorgt de herontwikkeling van het onroerend goed ook voor een publiek toegankelijke verbinding tussen de Frans Cretenlaan en de nog aan te leggen fietsostrade langs de spoorweg.

4.2 Sloop en heropbouw

Omdat het onroerend goed te slopen gebouwen omvat kan de kandidaat onderzoeken of het te realiseren project mogelijks (deels) in aanmerking komt voor het gunstige btw-tarief van 6% voorzien voor sloop- en heropbouwprojecten. Toepassing van dit verlaagde btw-tarief is onderworpen aan verschillende materiële en formele voorwaarden en sterk afhankelijk van het te realiseren project.

Inzake de voorwaarde 'afbraak en heropbouw op hetzelfde kadastrale perceel' kan o.a. worden opgemerkt dat de huidige kadastrale indeling van het projectgebied een aantal bebouwde percelen met woningen omvat waarvan de perceelsgrenzen de contouren van de bestaande bebouwing volgen. Voornoemde bebouwde percelen zijn volledig ingesloten door een 'onbebouwd' (tuin)perceel, dewelke zorgt voor een rechtstreekse verbinding naar de openbare weg.

Binnen deze context kan worden meegegeven dat de Dienst Voorafgaande Beslissingen (rulingcommissie) in een aantal specifieke gevallen heeft geoordeeld dat zulk 'onbebouwd' (tuin)perceel, samen met de 'bebouwde' (ingesloten) percelen, als één eengemaakt bebouwd perceel kan worden aangemerkt, met name omdat het onbebouwde perceel dient als tuin/toegangsweg en enige mogelijkheid tot verbinding met de openbare weg (zie o.a. Voorafgaande beslissing nr. 2021.0217 d.d. 04.05.2021, Voorafgaande beslissing nr. 2021.0218 d.d. 11.05.2021, Voorafgaande beslissing nr. 2021.0322 d.d. 11.05.2021, Voorafgaande beslissing nr. 2022.0215 d.d. 14.06.2022, Voorafgaande beslissing nr. 2022.1012 d.d. 09.05.2023, Voorafgaande beslissing nr. 2023.0634 d.d. 14.11.2023). Hierbij dient wel te worden genoteerd dat een Voorafgaande Beslissing (ruling) enkel uitwerking heeft voor de specifiek voorgelegde situatie en aldus de partijen die de ruling hebben aangevraagd.

De Voorafgaande Beslissingen kunnen geraadpleegd worden op [Fisconet plus](#).

Specifiek met betrekking tot het te realiseren project kan, zoals aangegeven, door de kandidaat aldus verder worden onderzocht of (deels) toepassing kan worden gemaakt van het 6%-tarief voor sloop- en heropbouw

4.3 Private toegangsweg

Gelet op de desaffectatie van de Groeningenplaats zal de begunstigde instaan voor de aanleg van een nieuwe toegangsweg binnen het onroerend goed die aansluit op de openbare weg Frans Cretenlaan. De nieuwe toegangsweg zal uitsluitend een private weg zijn en zal na aanleg

niet worden overgedragen naar het openbaar domein. Het beheer, onderhoud en de aansprakelijkheid met betrekking tot de private toegangsweg zijn volledig ten laste van de begunstigde (of diens rechtsopvolgers).

De gemeente wenst wel een publieke doorgang te behouden over het onroerend goed tussen de Frans Cretenlaan en de toekomstige fietsostrade langs de spoorweg. Deze publieke doorgang is bedoeld om zacht verkeer (fietsers en voetgangers) toegang te geven tot de fietsostrade. Meer informatie hierover is toegevoegd in [**BIJLAGE 11. Stedenbouwkundig kader**](#).

De begunstigde zal zich ertoe verbinden om op zijn kosten een notariële akte te laten opmaken houdende de vestiging van deze erfdienstbaarheid van publieke doorgang ten laste van het betrokken onroerend goed, zodat deze doorgang voor fietsers en voetgangers permanent wordt gewaarborgd.

Langs de zuidzijde bevindt zich een (begeleid) woonproject van Pegode. Pegode wenst de site in de toekomst verder te ontwikkelen. De herontwikkeling van het onroerend goed is een opportuniteit om beide projecten op elkaar af te stemmen, bijvoorbeeld door het delen van bepaalde ruimtes zoals de toegang voor gemotoriseerd verkeer aan de Frans Cretenlaan. Indien Pegode gebruik wenst te maken van de toegang naar de Frans Cretenlaan over het onroerend goed, moet dit volgens een redelijke en evenwichtige verdeling van de lasten en kosten gebeuren, namelijk in verhouding met het respectievelijk aantal wooneenheden van beide projecten en in onderlinge overeenkomst.

De begunstigde zal zich ertoe verbinden om de toegang voor Pegode langs de private toegangsweg te allen tijde te garanderen, zowel langs de huidige toegangsweg alsook na realisatie van de nieuwe toegangsweg. Meer informatie hierover is toegevoegd in [**BIJLAGE 11. Stedenbouwkundig kader**](#).

4.4 Stedenbouwkundig kader

De gewenste herontwikkeling van het onroerend goed wordt in detail beschreven in een stedenbouwkundig kader, terug te vinden in [**BIJLAGE 11. Stedenbouwkundig kader**](#). Het stedenbouwkundig kader is richtinggevend voor hetgeen IGEAN en de gemeente als een gewenste herontwikkeling beschouwt. In ieder geval moet de herontwikkeling voldoen aan de principes van de goede ruimtelijke ordening.

Het staat de kandidaat vrij om, mits motivatie, af te wijken van het stedenbouwkundig kader. De kandidaat geeft in voorkomend geval aan waarom een afwijking noodzakelijk is en hoe hij de beoogde kwaliteit kan waarborgen.

5 Toepasselijke regelgeving

De verkoop is **niet** onderworpen aan de reglementering betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten **noch** aan de reglementering inzake concessies.

Onderhavige procedure wordt **wel** gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder de beginselen inzake transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.

6 Aanvaarden inhoud van deze leidraad en procedure

Door het indienen van een voorstel aanvaardt de kandidaat onvoorwaardelijk de inhoud van deze leidraad evenals de correctheid van de gevolgde procedure.

De kandidaat dient rekening te houden met de publiekrechtelijke aard van IGEAN en de specifieke regelgeving die op haar van toepassing is.

DEEL II: ADMINISTRATIEVE VOORSCHRIFTEN EN VERLOOP VAN DE PROCEDURE

1 Procedure

1.1 Gefaseerde procedure

Stap 1: Publicatie van de leidraad

Door de bekendmaking van onderhavige leidraad wordt de markt geïnformeerd over het bestaan en de aard van de verkoop onder voorwaarden met als doelstelling de verkoop / herontwikkeling van het onroerend goed.

Stap 2: Indienen van een voorstel tot aankoop

Alle geïnteresseerden kunnen – overeenkomstig de modaliteiten van deze leidraad (deel III van deze leidraad) en haar bijlagen (in het bijzonder [BIJLAGE 12. Inschrijvingsdossier en voorstel tot aankoop](#)) – een voorstel tot aankoop indienen. IGEAN behoudt zich het recht voor om van een kandidaat nadere invulling of verduidelijking ten aanzien van de door hem ingediende stukken te vragen.

In zoverre aan de in deel III vermelde modaliteiten niet is voldaan, behoudt IGEAN het recht om te beslissen om de kandidaat en diens voorstel tot aankoop zonder meer niet te weerhouden.

Stap 3: Presentatie voorstel tot aankoop

De kandidaten zullen na het indienen dit voorstel tot aankoop presenteren aan de jury. De presentatie is voorzien op 13 augustus 2026.

Stap 4: Beoordeling voorstellen tot aankoop en selectie laureaten

De jury zal de voorstellen tot aankoop inhoudelijk beoordelen aan de hand van de beoordelingscriteria zoals omschreven in onderhavige leidraad.

De jury streeft op basis van deze beoordeling naar een selectie van 3 laureaten uit de ingediende voorstellen tot aankoop. Op basis van deze rangschikking worden de laureaten aangeduid door IGEAN. Mits uitdrukkelijk gemotiveerde afwijking kan IGEAN beslissen om meer laureaten te selecteren. Kort na de bekendmaking zal de jury haar schriftelijke feedback bezorgen aan de laureaten.

IGEAN behoudt zich het recht voor overeenkomstig (sub)titel 1.2., deel II van deze leidraad om niet toe te wijzen.

Stap 5: Eerste presentatie bijgestuurd schetsontwerp

De laureaten zullen het voorstel tot aankoop uitwerken tot een bijgestuurd schetsontwerp en dit op 19 november 2026 presenteren aan de jury. De jury bezorgt een schriftelijke feedback aan de laureaat om het bijgestuurd schetsontwerp verder te verfijnen.

Stap 6: Tweede presentatie bijgestuurd schetsontwerp

De laureaten zullen het bijgestuurd schetsontwerp op 17 december 2026 presenteren aan de jury. De jury bezorgt een schriftelijke feedback aan de laureaat om het bijgestuurd schetsontwerp verder te verfijnen.

Stap 7: Indienen van een Best and final offer (BaFO)

Na afloop van de onderhandelingen met de laureaten dienen zij een BaFO in uiterlijk 22 januari 2027.

Stap 8: Presentatie van de BaFO

De laureaten zullen hun BaFO presenteren op 11 februari 2027.

Stap 9: Beoordeling BaFO en aanduiding begunstigde

IGEAN (of de jury) zal de BaFO's inhoudelijk beoordelen aan de hand van de beoordelingscriteria zoals omschreven in onderhavige leidraad.

IGEAN (of de jury) zal op basis van deze beoordeling een rangschikking maken van de ingediende BaFO's. Op basis van deze rangschikking wordt door IGEAN de begunstigde aangeduid.

IGEAN behoudt zich het recht voor overeenkomstig (sub)titel 1.2., deel II van deze leidraad om niet toe te wijzen.

Stap 10: Sluiten van de overeenkomst

Met de begunstigde wordt een overeenkomst afgesloten. Pas op het moment van ondertekening door beide partijen is deze overeenkomst definitief gesloten én kunnen daaraan rechten worden ontleend.

Die overeenkomst zal vervolgens uitmonden in het verlijden van een notariële akte.

IGEAN stelt de resterende laureaten op de hoogte van zodra de aanduiding van de begunstigde definitief is.

1.2 Algemene opmerking

IGEAN kan de procedure op ieder ogenblik (geheel of gedeeltelijk) stopzetten mits uitdrukkelijke motivering.

IGEAN kan beslissen om bijkomende tussentijdse presentaties en feedbackmomenten te organiseren zonder motivatie.

IGEAN kan de procedure ook overdragen aan een andere entiteit.

De vooropgestelde timing is louter indicatief.

1.3 Vergoeding

IGEAN verbindt er zich toe om aan de weerhouden maar uiteindelijk niet-geselecteerde laureaten een bedrag te betalen van 7 500 euro exclusief btw.

Deze vergoeding is slechts opeisbaar mits behalen van 60% van de punten. Na geldige indiening van het dossier kan een schuldvordering voorgelegd worden. De vergoeding wordt betaald binnen de twee maanden na voorlegging van de schuldvordering.

2 De onderhandse overeenkomst en notariële akte

2.1 De onderhandse overeenkomst

IGEAN zal met de begunstigde een overeenkomst sluiten omtrent de verkoop van het onroerend goed zoals hierboven beschreven in deel I, subtitel 4 van deze leidraad.

Na aanduiding van de begunstigde zal een onderhandse overeenkomst worden gesloten met de begunstigde projectontwikkelaar waarin de verkoop – ontwikkeling van de projectsite zal worden geregeld overeenkomstig de modaliteiten van deze leidraad. Deze onderhandse overeenkomst zal nadat de opschortende voorwaarde(n) zijn vervuld (zie hierna), uitmonden in het verlijden van de notariële akte.

Na ondertekening van de onderhandse overeenkomst kan de begunstigde projectontwikkelaar zich enkel geheel of gedeeltelijk laten vervangen door een derde, mits voorafgaande schriftelijke toestemming van IGEAN, die zijn weigering niet hoeft te motiveren. De begunstigde projectontwikkelaar blijft in dat geval hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot alle verplichtingen.

2.2 Opschortende voorwaarde

De overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de begunstigde de vereiste (omgevings)vergunning(en) (definitief, uitvoerbaar en vrij van enig beroep) voor de realisatie van hun project op het onroerend goed verkrijgt.

De begunstigde zal IGEAN in kennis stellen van zodra voormelde opschortende voorwaarde is vervuld.

De opschortende voorwaarde moet ten laatste worden vervuld binnen een periode van 18 maanden, te rekenen vanaf ondertekening van de overeenkomst. Deze termijn kan in onderling overleg worden verlengd, mits voorafgaande en uitdrukkelijke toestemming van IGEAN.

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

2.3 Vergoeding voor de onbeschikbaarheid van het onroerend goed

Van zodra de overeenkomst werd ondertekend zal de begunstigde een vergoeding van 15.000 euro per kwartaal verschuldigd zijn aan IGEAN. Dit is een vergoeding voor de onbeschikbaarheid van het goed gedurende het vergunningstraject van de begunstigde.

De eerste betaling dient te gebeuren de eerste van de maand volgend op het ondertekenen van overeenkomst. 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 begunstigde, hetzij op de eerste dag van het kwartaal waarin er door de begunstigde een weigering van de omgevingsvergunningaanvraag werd ontvangen waartegen geen beroep meer mogelijk is.

Deze vergoeding zal definitief verworven zijn door IGEAN 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.

2.4 Notariële akte

Aangezien er een opschortende voorwaarde wordt opgenomen in de onderhandse overeenkomst zal de notariële akte worden verleden binnen 4 maanden na het vervullen van deze opschortende voorwaarde, zijnde na het verkrijgen van de nodige (omgevings)vergunning(en) voor de realisatie van het project (definitief, uitvoerbaar en vrij van enig beroep). Een nalatigheidsinterest van 5% op jaarbasis zal worden aangerekend aan de begunstigde projectontwikkelaar indien de akte niet tijdig wordt verleden.

3 Communicatie

Alle communicatie met betrekking tot deze leidraad dient de verwijzing "*Verkoop Groeningenplaats*" te bevatten.

Alle correspondentie (schriftelijk en digitaal) dient aan de hierna vermelde contactpersoon te worden gericht:

IGEAN,
Afdeling Vastgoedtransacties
t.a.v. Britt Van Looy
vastgoedtransacties@igean.be
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem

4 Vragen en opmerkingen

Indien deze leidraad volgens een kandidaat leemten, onduidelijkheden en/of onjuistheden zou bevatten, dient deze partij dit middels een aangetekend schrijven kenbaar te maken aan IGEAN in een 'Verzoek tot toelichting' (zie [BIJLAGE 2. Verzoek tot toelichting](#)).

Dit verzoek tot toelichting dient schriftelijk gericht te worden aan de contactpersoon van IGEAN en aldaar toe te komen uiterlijk 12 kalenderdagen voorafgaand aan de uiterste datum voor de indiening van het voorstel tot aankoop.

Een verzoek tot toelichting dat ontvangen wordt na deze datum is onontvankelijk en zal dus niet meer beantwoord worden.

Uitsluitend vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte hebben en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van de leidraad aanleiding kunnen geven, zullen door IGEAN beantwoord worden.

Vragen of opmerkingen die verder gaan dan een algemene inhoudelijke verduidelijking of suggestie tot rechtzetting van een onjuistheid of opmerkingen die reeds een zeker bilateraal overleg of onderhandeling zouden impliceren aangaande de modaliteiten van de overeenkomst worden niet beantwoord door IGEAN. IGEAN beschikt ter zake over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.

IGEAN zal het verzoek tot toelichting nauwkeurig onderzoeken en het antwoord samen met de vragen of opmerkingen (die letterlijk worden hernomen, zij het op geanonimiseerde wijze) op schrift stellen in een 'nota van inlichtingen', dewelke vervolgens aan alle geïnteresseerden gelijktijdig worden overgemaakt en zal worden gepubliceerd op de website van IGEAN, en dit uiterlijk op de zesde (6) kalenderdag voorafgaand aan de uiterste datum voor de indiening van het voorstel tot aankoop. De nota van inlichtingen maakt integraal deel uit van deze leidraad.

Het niet ontvangen van een verzoek tot toelichting binnen de vooropgestelde termijn wordt aanzien als de uitdrukkelijke bevestiging vanwege de Kandidaten dat de leidraad geen enkele leemte, onduidelijkheid of onjuistheid bevat.

5 Samenstelling van de kandidaat

Een kandidaat is vrij om zich binnen de regels van de leidraad als natuurlijke persoon of individuele rechtspersoon aan te melden, dan wel in de vorm van een samenwerkingsverband. De kandidaat voegt, in voorkomend geval, de samenwerkingsovereenkomst / intentieverklaring van het samenwerkingsverband toe aan zijn voorstel tot aankoop.

Ieder lid dat deel uitmaakt van het samenwerkingsverband zal zich hoofdelijk en solidair jegens IGEAN moeten verbinden (uitgezonderd de architect).

Een onderneming kan zich slechts één maal, alleen of in een samenwerkingsverband, als kandidaat aanmelden.

Ongeacht het gegeven dat de kandidaat een samenwerkingsverband uitmaakt of niet, dient de kandidaat in zijn voorstel tot aankoop een basisteam op te geven, met volgende bekwaamheden:

- Projectontwikkelaar;
- Architect;
- Landschapsarchitect.

Deze teamleden worden aanzien als verplicht betrokken partijen. De teamleden kunnen deel uitmaken van de kandidaat, in onderaanneming werken van de kandidaat, dan wel op een andere wijze verbonden zijn.

De identiteit van de teamleden evenals hun onderlinge relaties dienen te worden opgenomen in het voorstel tot aankoop.

Een kandidaat én diens basisteam mag niet worden gewijzigd, tenzij de kandidaat een geval van overeenkomst afdoende kan bewijzen; in dat laatste geval mag enkel het lid van het basisteam waarop het geval van overmacht van toepassing is worden gewijzigd.

Onafgezien van de samenstelling van het basisteam, zal de kandidaat als enige een (rechtstreekse) contractuele relatie aangaan met IGEAN.

6 Vormvereisten voor het voorstel tot aankoop

Het voorstel tot aankoop dient door de kandidaat te worden opgemaakt in overeenstemming met [**BIJLAGE 12. Inschrijvingsdossier en voorstel tot aankoop**](#).

De documenten die overeenkomstig Bijlage 12 worden ingediend, worden ingediend als één bundel, waarbij de volgorde wordt gerespecteerd.

De gegevens dienen in het voorstel tot aankoop door middel van tabbladen of anderszins eenduidig van elkaar te worden gescheiden. De op te geven informatie moet op een bondige en duidelijke manier worden gestructureerd.

Indien de kandidaat een samenwerkingsverband is, dienen de gegevens van ieder van de vennoten of de leden van het samenwerkingsverband te worden aangebracht. Indien de kandidaat een samenwerkingsverband is, dient de kandidaat bij zijn / haar voorstel tot aankoop te berichten welke vennoot (maximaal één) als rechtsgeldig vertegenwoordiger van het samenwerkingsverband jegens IGEAN bindend zal optreden.

IGEAN zal uitsluitend aan de desbetreffende vennoot van de kandidaat de kennisgevingen in het kader van de procedure verrichten. IGEAN behoudt zich het recht voor om van een kandidaat nadere invulling of verduidelijking ten aanzien van de door hem ingediende stukken te verlangen.

6.1 Verplichte opbouw voorstel tot aankoop

De gegevens dienen in het voorstel tot aankoop door middel van tabbladen of anderszins eenduidig van elkaar te worden gescheiden. De op te geven informatie moet op een bondige en duidelijke manier worden gestructureerd.

Indien de kandidaat een samenwerkingsverband is, dienen de gegevens van ieder van de vennoten of de leden van het samenwerkingsverband te worden aangebracht.

Indien de kandidaat een samenwerkingsverband is, dient de kandidaat bij zijn / haar voorstel tot aankoop te berichten welke vennoot (maximaal één) als rechtsgeldig vertegenwoordiger van het samenwerkingsverband jegens IGEAN bindend zal optreden. IGEAN zal uitsluitend aan de desbetreffende vennoot van de kandidaat de kennisgevingen in het kader van de procedure verrichten.

IGEAN behoudt zich het recht voor om van een kandidaat nadere invulling of verduidelijking ten aanzien van de door hem ingediende stukken te verlangen.

6.2 Ondertekening voorstel tot aankoop

Het voorstel tot aankoop moet rechtsgeldig zijn ondertekend en elke bladzijde moet worden geparafeerd. Het voorstel tot aankoop moet in één (1) digitale versie bij IGEAN worden ingediend.

7 Taalgebruik

Het voorstel tot aankoop en alle aanvullende stukken dienen in het Nederlands te worden opgesteld.

Alle mededelingen en kennisgevingen (zowel mondeling als schriftelijk) tussen de kandidaten en IGEAN zullen in het Nederlands worden gevoerd.

8 Indiening van het voorstel tot aankoop

Het voorstel tot aankoop (inclusief bijlagen), waarop uitdrukkelijk vermeld wordt "*Voorstel tot aankoop Groeningenplaats*" worden aan IGEAN in één (1) digitale versie toegezonden op het volgende e-mailadres: vastgoedtransacties@igean.be.

De met elektronische middelen opgestelde documenten moeten worden opgemaakt in pdf-formaat. Er geldt geen maximale grootte.

De aanvragen tot deelname / (verbeterde) voorstellen dienen bij IGEAN op bovenvermeld e-mailadres te worden ingediend overeenkomstig de *timing* zoals omschreven in deel II, punt 9 van deze leidraad.

9 Timing

Onder meer indachtig de onvoorspelbaarheid van de tijd die is nodig voor de beoordeling van de voorstellen, acht IGEAN zich niet gebonden door de termijnen die verder voor elk van deze onderdelen van de procedure zouden worden aangegeven. Deze dienen, wat IGEAN betreft, te worden beschouwd als loutere streeftermijnen en zijn indicatief van aard. Bij – zelfs belangrijke – afwijkingen van deze termijnen zal in hoofde van de kandidaten geen enkel recht op (schade)vergoeding ontstaan. De kandidaten dienen er anderzijds rekening mee te houden dat de vooropgestelde timing door IGEAN effectief kan worden opgelegd en dus bindend kan zijn ten aanzien van de kandidaten.

De **indicatieve planning** voor de procedure is als volgt:

- (i) Publicatie van de leidraad: 30 april 2026
- (ii) Uiterste datum indiening voorstel tot aankoop: 10 juli 2026 om 12u
- (iii) Presentatie van voorstellen tot aankoop: 13 augustus 2026
- (iv) Selectie en bekendmaking van de laureaten door de Raad van Bestuur: 9 september 2026
- (v) Schriftelijke feedback door jury: 10 september 2026
- (vi) Eerste presentatie schetsontwerp door laureaten: 19 november 2026

- (vii) Schriftelijke feedback door jury: 26 november 2026
- (viii) Tweede presentatie bijgestuurd schetsontwerp door laureaten: 17 december 2026
- (ix) Schriftelijke feedback door jury: 7 januari 2027
- (x) Uiterste datum indiening BaFO: 22 januari 2027 om 12u00
- (xi) Presentatie BaFO door laureaten: 11 februari 2027
- (xii) Toewijzing door IGEAN aan de begunstigde: februari 2027
- (xiii) Ondertekening van de overeenkomst: uiterlijk eind maart 2027
- (xiv) Verlijden van de akte: binnen de 4 maanden na het verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning

DEEL III: BEOORDELING VAN DE VOORSTELLEN TOT AANKOOP

1 Verklaringen kandidaten

Door de indiening van het voorstel tot aankoop erkent de kandidaat:

- (i) dat hij/zij instemt met de bepalingen van de in deze leidraad omschreven procedure met als doelstelling het sluiten van de overeenkomst met een begunstigde;
- (ii) dat hij/zij alle nuttige en nodige informatie heeft ontvangen over het onroerend goed zodat hij/zij voldoende geïnformeerd een voorstel tot aankoop en eventueel een BAFO kan indienen;
- (iii) dat hij/zij zich rekenschap heeft gegeven van alle bijzonderheden van de procedure tot verkoop/ aankoop onder voorwaarden.

2 Minimale eisen voor het indienen van een voorstel tot aankoop

2.1 Uitsluitingsgronden

Door de indiening van het voorstel tot aankoop verklaart de kandidaat – en in het geval van een samenwerkingsverband, elk lid van dat samenwerkingsverband – dat hij/zij zich niet in één van volgende uitsluitingsgronden bevindt:

- (i) in staat van faillissement of van vereffening verkeert of een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- (ii) aangifte heeft gedaan van zijn/haar faillissement, een procedure van vereffening aanhangig is, een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in andere nationale reglementeringen;
- (iii) bij een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn/haar professionele integriteit aantast;
- (iv) niet voldaan heeft aan zijn/haar verplichtingen inzake betaling van zijn/haar sociale zekerheidsbijdragen;
- (v) niet in orde is met de betaling van zijn/haar belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij/zij gevestigd is.

De kandidaat zal bij het inschrijvingsdossier een verklaring afleggen dat hij/zij zich niet in één van voornoemde uitsluitingsgronden bevindt.

2.2 Uittreksel strafregister

Daarnaast dient ook een uittreksel uit het strafregister te worden bezorgd, desgevallend voor elk lid van het samenwerkingsverband. Deze uittreksels dienen ook te worden aangeleverd voor de personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de inschrijver of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben, ter verificatie van de afwezigheid van een voor dit project relevante strafrechtelijke vordering. Dit uittreksel mag niet ouder zijn dan 6 maanden.

2.3 Financiële en economische draagkracht in hoofde van de kandidaat

De financieel-economische draagkracht voor de herontwikkeling op het onroerend goed, moet door de kandidaat – en in het geval van een samenwerkingsverband, elk lid van dat samenwerkingsverband – worden bewezen aan de hand van de volgende criteria:

- A. een bankverklaring opgesteld conform het model van [BIJLAGE 13. Bankverklaring](#).
- B. een geschikt bewijs waaruit blijkt dat de kandidaat over voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit beschikt voor de herontwikkeling op het onroerend goed zoals omschreven in deze leidraad.

In zoverre IGEAN en de jury op basis van het voorstel tot aankoop vaststelt dat de financiële en economische draagkracht van de kandidaat niet toereikend zal zijn voor de aankoop van het onroerend goed, met oog op de herontwikkeling ervan, zoals omschreven in deze leidraad, heeft IGEAN het recht om het voorstel tot aankoop zonder meer **niet** te weerhouden.

2.4 Teamsamenstelling

Het basisteam (haar leden) dient te beschikken over de nodige bekwaamheden om de verkoop en herontwikkeling (inclusief, de verschillende onderdelen daarvan) tot een succesvol einde te brengen.

In voormelde zin dient het basisteam (haar leden-) minstens over volgende bekwaamheden te beschikken:

- Projectontwikkeling;
- Architectuur;
- Landschapsarchitectuur.

De kandidaat dient in zijn / haar voorstel tot aankoop een overzicht te geven van de leden van het basisteam en hun respectievelijke bekwaamheden.

De kandidaat verduidelijkt in het voorstel tot aankoop ook:

- haar erkenningen / klassen, alsook diegene van de leden van het basisteam én voegt een bewijs daarvan bij. De kandidaat toont aan dat de erkenningen / klassen volstaan voor de geplande werken;
- de onderling relatie(s) tussen de leden van het basisteam.

Indien het gevraagde overzicht van bekwaamheden, erkenningen en onderlinge relaties niet toelicht met betrekking tot het basisteam/samenwerkingsverband zal het voorstel tot aankoop **niet** worden beoordeeld. Elk lid van het basisteam kan maar deelnemen bij 1 kandidaat.

2.5 Referenties

De kandidaat dient in zijn voorstel tot aankoop aan te tonen dat hij / zij beschikt over de passende ervaring voor de succesvolle realisatie van de herontwikkeling.

De kandidaat dient relevante (zijnde, minstens met de herontwikkeling, qua programma en schaalgrootte, vergelijkbare) en opgeleverde referentieprojecten toe te voegen.

Referenties projectontwikkelaar

- drie referenties voor de ontwikkeling van een soortgelijk woonproject met een minimale bouwkost van € 7.000.000 excl. BTW en bruto bovengrondse vloeroppervlakte van 5.000 m²;
- bijhorende attesten van goede uitvoering;
- bijhorende verklarende nota's (max. 1 A4-pagina).

Referenties architect

- drie referenties voor het ontwerp van een gemengd woonproject met een minimale bouwkost van € 5.000.000 excl. BTW en bruto bovengrondse vloeroppervlakte van 3.000 m² met ondergrondse parkeergelegenheden;
- bijhorende attesten van goede uitvoering;
- bijhorende verklarende nota's (max. 1 A4-pagina)

Referenties landschapsarchitect

- twee referenties voor het ontwerp voor de inrichting van de open ruimte met minimale bruto oppervlakte omgevingsaanleg van 4.000 m² waarbij het aandeel verharde buitenruimte tot een minimum werd beperkt;
- bijhorende attesten van goede uitvoering;
- bijhorende verklarende nota (max. 1 A4-pagina)

De (voorlopige) oplevering van die referentieprojecten moet dateren van 1 januari 2014 of later. Het concept en de ontwerp-/bouwkwaliteit van de referentieprojecten zullen worden bekeken, waarbij zowel de contextuele waarden, de belevingswaarde, als de toekomstwaarde van de referentieprojecten in beschouwing zullen worden genomen.

Alle referenties dienen de gevraagde informatie inzake bouwkost, oppervlaktes en datum van oplevering te bevatten. Elke referentie mag **maximaal** 4 A4-pagina's omvatten.

Alleen referenties die voldoen aan het hierboven genoemde worden in aanmerking genomen.

Indien er onvoldoende referenties worden ingediend kan beslist worden om het voorstel tot aankoop **niet** te beoordelen.

3 Presentatie van de voorstellen tot aankoop

In deze stap presenteren de kandidaten hun voorstellen tot aankoop voor aan de jury.

Elke kandidaat, bijgestaan door het team dat hij zelf samenstelt, krijgt 20 minuten tijd om zijn ingediende voorstel tot aankoop toe te lichten aan de hand van een powerpointvoorstelling. Deze presentatie wordt uitdrukkelijk beperkt tot het projectvoorstel. Een voorstelling of een toelichting bij de samenstelling van het projectteam dient te worden vermeden.

Na deze toelichting is er 15 minuten voorbehouden voor de jury om vragen te stellen. Uiterlijk 10 september 2026 bezorgt de jury haar schriftelijke feedback.

De jury wordt samengesteld als volgt:

- twee afgevaardigden uit het schepencollege van Schelle;
- één externe deskundige van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Schelle;
- één deskundige van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Schelle;
- één afgevaardigde uit de Gecoro van de gemeente Schelle (met aanduiding van een plaatsvervanger), met uitsluiting van politiek afgevaardigden;
- een ruimtelijk planner van IGEAN dienstverlening;
- één extern jurylid.

De juryleden zijn tijdens de procedureperiode tot geheimhouding verplicht.

- De juryleden kunnen zich laten bijstaan door technische adviseurs, allen slechts met raadgevende stem. Het secretariaat van de jury wordt waargenomen door de IGEAN-verantwoordelijke voor deze verkoopprocedure of zijn/haar plaatsvervanger.

4 Rangschikking van de voorstellen tot aankoop

De jury zal de voorstellen tot aankoop ingediend door de kandidaten beoordelen en rangschikken op basis van de hierna vermelde beoordelingscriteria:

A.	Prijs	30 punten
B.	Motivatienota	70 punten

A. Prijs

De kandidaat biedt een vrije prijs voor aankoop van het onroerend goed. De minimale prijs bedraagt **2.100.000 euro**. Biedingen onder de minimumprijs worden niet in overweging genomen en leiden automatisch tot uitsluiting van de kandidaat. Deze prijs is gebaseerd op een ontwikkelingspotentieel van +/- 5.550 m² BVO.

Het bod wordt uitgebracht zonder opschortende voorwaarden, met uitzondering van de opschortende voorwaarde inzake het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor realisatie van het project, zoals toegelicht onder [2.2 Opschortende voorwaarde](#). Biedingen met bijkomende opschortende voorwaarden worden niet in overweging genomen en leiden automatisch tot uitsluiting van de kandidaat.

Het voorstel tot aankoop met de hoogste prijs krijgt het maximum van de punten.

De andere kandidaten verkrijgen een score op basis van de volgende formule (regel van drie):

$\text{Score voorstel tot aankoop} = (\text{prijs (voorstel tot aankoop)} / \text{hoogst geboden prijs}) \times \text{gewicht van het criterium.}$

De score wordt afgerond tot op twee (2) cijfers na de komma.

B. Motivatienota

Onder dit criterium zal IGEAN de volgende elementen beoordelen:

- de stedenbouwkundige inrichting van de herontwikkeling van het onroerend goed;
- de architectuur en de landschapsinrichting van de herontwikkeling van het onroerend goed;

De kandidaat voegt minstens in zijn / haar voorstel tot aankoop:

1. Een beknopte motivatienota (maximaal 10 A4-pagina's) waarin de visie, het stedenbouwkundig concept, de inplanting van het bouwvolume, de relatie met de omgeving en de belangrijkste stedenbouwkundige aspecten worden toegelicht. Eveneens kan een eerste concept van het architecturale en het landschapsontwerp toegelicht worden. De motivatienota kan onder meer aan de hand van conceptschetsen, inplantingsplannen, perspectiefschetsen en ander relevant materiaal.
2. Een tabel (maximaal 1 A4-pagina) met een overzicht van de belangrijkste kencijfers van het voorstel tot aankoop, voor zover gekend in deze fase: BVO, verhardingsgraad, aandeel van verschillende woningtypes, ...

Voor dit beoordelingscriterium dient de kandidaat minimaal 60% van de punten te behalen, zijnde minimaal 42 op 70 punten. Indien deze minimumscore niet wordt behaald, dan zal het voorstel als onaanvaardbaar / onregelmatig worden beschouwd en aldus niet worden weerhouden voor een verdere beoordeling.

De voorstellen tot aankoop worden door de jury beoordeeld, bijgestaan door een secretaris van IGEAN. De jury maakt op basis van de scores een rangschikking op en levert een advies aan IGEAN.

De kandidaten met de 3 hoogste scores worden aangeduid als laureaat en zullen de procedure verder doorlopen. IGEAN kan mits motivatie afwijken van het aantal laureaten om de procedure verder te zetten.

DEEL IV: ONDERHANDELING MET DE LAUREATEN

A. Communicatie

Vragen over de verdere procedure, over de gewenste invulling van het project of over de mogelijkheden, worden steeds gericht aan de door IGEAN aangeduide verantwoordelijke bij deze verkoopprocedure (zie hoger). De vragen worden overgemaakt per e-mail op het adres vastgoedtransacties@igean.be. De opdrachtgever zal de schriftelijke antwoorden op alle relevante vragen bezorgen aan alle laureaten.

De laureaten bezorgen een dossier met een eerste schetsontwerp:

1. Een beknopte motivatienota (maximaal 10 A4-pagina's) waarin de visie, het stedenbouwkundig concept, de inplanting van het bouwvolume, de relatie met de omgeving en de belangrijkste stedenbouwkundige aspecten worden toegelicht. Eveneens worden de belangrijkste aspecten van het architecturale en het landschapsontwerp toegelicht. De motivatienota kan onder meer aan de hand van conceptschetsen, inplantingsplannen, perspectiefschetsen en ander relevant materiaal.
2. Een schetsontwerp van grondplan van elke laag van het gebouw met inbegrip van de ondergrondse bouwlagen, een schetsontwerp van één of meerdere relevante doorsneden, een schetsontwerp van grondplannen van de verschillende woningtypes. Het gelijkvloerse grondplan bevat een schetsontwerp van de landschapsinrichting.
3. Relevante inspiratiebeelden van de architectuur en landschapsinrichting die de gewenste sfeer weergeven.
4. Een tabel (maximaal 4 A4-pagina's) met een overzicht van de belangrijkste kencijfers van het voorstel tot aankoop, voor zover gekend in deze fase: BVO, verhardingsgraad, BVO van verschillende woningtypes, ...
5. Een beknopte nota (maximaal 4 A4-pagina's) waarin de relevante duurzaamheidsaspecten van de voorgestelde herontwikkeling worden uiteengezet.
6. De prijs die de ontwikkelaar biedt voor deze gronden onder de opschortende voorwaarde van het ontvangen van een uitvoerbare omgevingsvergunning.

B. Presentatie schetsontwerp

Elke laureaat, bijgestaan door het team dat hij zelf samenstelt, krijgt 30 minuten tijd om zijn eerste schetsontwerp toe te lichten aan de hand van een powerpointvoorstelling op 19 november 2026. De jury zal hierop suggesties of opmerkingen geven om het schetsontwerp verder uit te werken. Uiterlijk 1 week na deze presentatie bezorgt de jury haar schriftelijke feedback.

Na deze toelichting is er 30 minuten voorbehouden voor de jury om vragen te stellen.

C. Presentatie verder uitgewerkt schetsontwerp

Elke laureaat, bijgestaan door het team dat hij zelf samenstelt, krijgt 30 minuten tijd om zijn verder uitgewerkt toe te lichten aan de hand van een powerpointvoorstelling op 17 december 2026. De jury ontvangt uiterlijk 3 dagen voor de presentatie het bijgewerkt dossier ter

voorbereiding. De jury zal hierop suggesties of opmerkingen geven om het finaal schetsontwerp te finaliseren voor het indienen van de BaFO. Uiterlijk op 7 januari 2027 presentatie bezorgt de jury haar schriftelijke feedback.

Na deze toelichting is er 30 minuten voorbehouden voor de jury om vragen te stellen.

DEEL V: BEOORDELING VAN DE BEST AND FINAL OFFERS

In deze stap worden de laureaten uitgenodigd om het door hen verder uitgewerkt voorstel in te dienen en te presenteren samen met hun definitief bod van de te betalen prijs voor de aankoop van de projectsite (BaFO). Na het schriftelijk indienen van de BaFO's dienen de laureaten deze te presenteren.

Deze BaFO's worden door de jury getoetst aan de hand van de hierna vermelde beoordelingscriteria. Op basis hiervan maakt de jury een rangschikking op en draagt zij de uiteindelijke laureaat voor aan IGEAN en de gemeente Schelle. Het juryverslag bevat de essentie van de beraadslagingen en de motivering van haar keuze.

A.	Prijs	30 punten
B.	Inhoudelijke invulling van de herontwikkeling	65 punten
	i. Stedenbouwkundige inrichting	(40 punten)
	ii. Architectuur en landschapsinrichting	(25 punten)
C.	Duurzaamheid	5 punten

A. Prijs

De kandidaat biedt een vrije prijs voor aankoop van het onroerend goed. De minimale prijs bedraagt **2.100.000 euro**. Deze prijs is gebaseerd op een ontwikkelingspotentieel van +/- 5.550 m² BVO. Biedingen onder de minimumprijs worden niet in overweging genomen en leiden automatisch tot uitsluiting van de kandidaat. Het bod wordt uitgebracht zonder opschortende voorwaarden, met uitzondering van de opschortende voorwaarde inzake het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor realisatie van het project. Biedingen met bijkomende opschortende voorwaarden worden niet in overweging genomen en leiden automatisch tot uitsluiting van de kandidaat.

Indien bij de uitvoerbare omgevingsvergunning een BVO wordt vergund dat hoger ligt dan het BVO van de BaFO zal de kandidaat bij de akte pro rata een verhoging op de geboden prijs betalen.

Afwijkingen in BVO tussen de uitvoerbare omgevingsvergunning en de BaFO worden enkel aanvaard mits grondige motivatie (bijvoorbeeld om technische redenen, omwille van bezwaarschriften of adviezen, ...). De hoofdlijnen uit de BaFO blijven steeds bewaard.

De laureaat met de hoogste prijs krijgt het maximum van de punten.

De andere laureaten verkrijgen een score op basis van de volgende formule (regel van drie):

Score BaFO = (prijs (BaFO) / hoogste geboden prijs) x gewicht van het criterium.

De score wordt afgerond tot op twee (2) cijfers na de komma.

B. Inhoudelijke invulling van de herontwikkeling

Onder dit criterium zal IGEAN de volgende elementen beoordelen:

- de stedenbouwkundige inrichting van de herontwikkeling van het onroerend goed;
- de architectuur en de landschapsinrichting van de herontwikkeling van het onroerend goed;

De laureaat voegt minstens in zijn / haar BaFO:

1. Een beknopte motivatienota (maximaal 10 A4-pagina's) waarin de visie, het stedenbouwkundig concept, de inplanting van het bouwvolume, de relatie met de omgeving en de belangrijkste stedenbouwkundige aspecten worden toegelicht. Eveneens worden de belangrijkste aspecten van het architecturale en het landschapsonwerp toegelicht. De motivatienota kan onder meer aan de hand van conceptschetsen, inplantingsplannen, perspectiefschetsen en ander relevant materiaal.
2. Een finaal schetsontwerp van grondplan van elke laag van het gebouw met inbegrip van de ondergrondse bouwlagen, een finaal schetsontwerp van één of meerdere relevante doorsnedes of aanzichten, een finaal schetsontwerp van grondplannen van de verschillende woningtypes. Het gelijkvloerse grondplan bevat een finaal schetsontwerp van de landschapsinrichting.
3. Relevante inspiratiebeelden van de architectuur en landschapsinrichting die de gewenste sfeer weergeven.
4. Een tabel (maximaal 4 A4-pagina's) met een overzicht van de belangrijkste kencijfers van het voorstel tot aankoop: BVO, verhardingsgraad, BVO van verschillende woningtypes, ...
5. Een beknopte nota (maximaal 4 A4-pagina's) waarin de relevante duurzaamheidsaspecten van de voorgestelde herontwikkeling worden uiteengezet.
6. De prijs die de ontwikkelaar biedt voor deze gronden onder de opschortende voorwaarde van het ontvangen van een uitvoerbare omgevingsvergunning.

Voor dit beoordelingscriterium dient de kandidaat minimaal 60% van de punten te behalen, zijnde minimaal 39 op 65 punten. Indien deze minimumscore niet wordt behaald, dan zal de

BaFO als onaanvaardbaar / onregelmatig worden beschouwd en aldus niet worden weerhouden voor een verdere beoordeling.

i. Stedenbouwkundige inrichting

De jury beoordeelt de laureaat op de kwaliteit van de stedenbouwkundige inrichting en alle relevante stedenbouwkundige aspecten, vanuit hun expertise en ervaring. De jury houdt hierbij (ook) rekening met de herontwikkelingsmodaliteiten uit deel I, artikel 4 van deze leidraad

ii. Architectuur en landschapsinrichting

De jury beoordeelt de laureaat op de kwaliteit van de architectuur en de landschapsinrichting en alle relevante aspecten van het ontwerp, vanuit hun expertise en ervaring. De jury houdt hierbij (ook) rekening met de herontwikkelingsmodaliteiten uit deel I, artikel 4 van deze leidraad.

C. Duurzaamheid

De jury beoordeelt de laureaat op de mate waarin het finaal schetsontwerp de principes van (hedendaagse) duurzame ontwikkeling integreert, vanuit hun expertise en ervaring. De jury houdt hierbij (ook) rekening met de herontwikkelingsmodaliteiten uit deel I, artikel 4 van deze leidraad.

Voor dit beoordelingscriterium dient de kandidaat minimaal 60% van de punten te behalen, zijnde minimaal 3 op 5 punten. Indien deze minimumscore niet wordt behaald, dan zal de BaFO als onaanvaardbaar / onregelmatig worden beschouwd en aldus niet worden weerhouden voor een verdere beoordeling.

DEEL VI: BIJLAGEN

BIJLAGE 1. Opmetingsplan

Deze bijlage is niet geïntegreerd in onderhavig document en wordt als afzonderlijke bijlage in PDF-formaat toegevoegd.

BIJLAGE 2. Verzoek tot toelichting

VERZOEK TOT TOELICHTING

inzake verkoop van gronden gelegen aan de Groeningenplaats te Schelle

Voorwerp: De verkoop van gronden gelegen aan de Groeningenplaats te Schelle
Kandidaat:

Datum:

Nummer¹:

Onderwerp:	
Verwijzing leidraad:	
Reden:	
Gevraagde toelichting:	

¹ Volgnummer van de gevraagde toelichting.

BIJLAGE 3. Bodemattesten

Deze bijlage is niet geïntegreerd in onderhavig document en wordt als afzonderlijke bijlage in PDF-formaat toegevoegd.

BIJLAGE 4. Bodemonderzoek

Deze bijlage is niet geïntegreerd in onderhavig document en wordt als afzonderlijke bijlage in PDF-formaat toegevoegd.

4A. Verkennend bodemonderzoek**4B. Geotechnisch onderzoek****BIJLAGE 5. EPC's**

Deze bijlage is niet geïntegreerd in onderhavig document en wordt als afzonderlijke bijlage in PDF-formaat toegevoegd.

BIJLAGE 6. Asbestattesten

Deze bijlage is niet geïntegreerd in onderhavig document en wordt als afzonderlijke bijlage in PDF-formaat toegevoegd.

BIJLAGE 7. Vastgoedinformatie

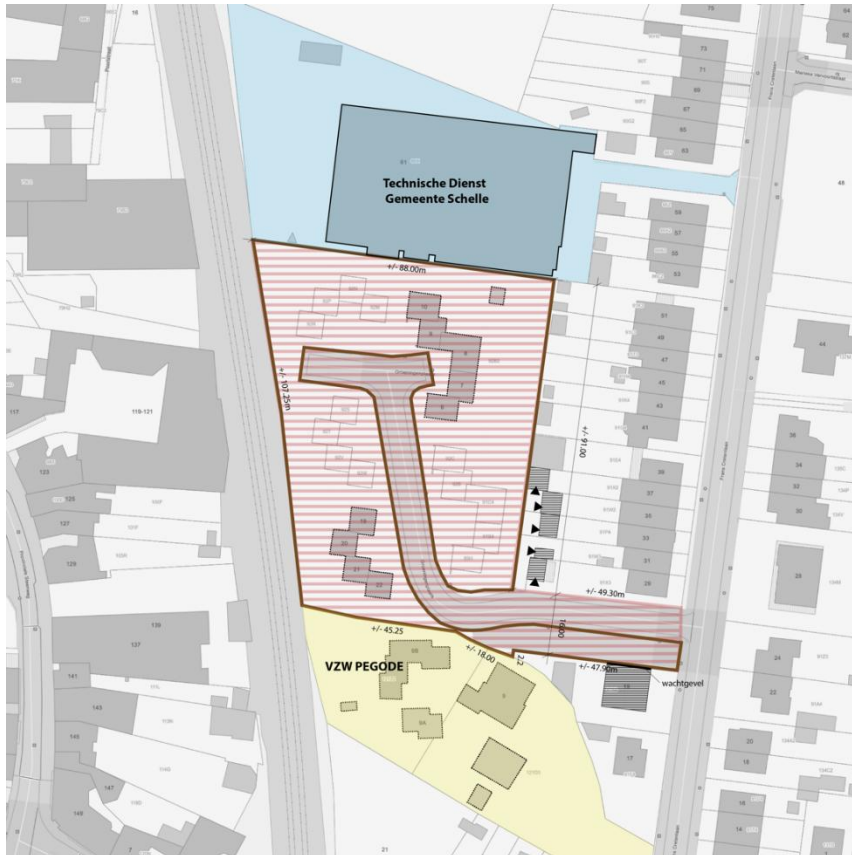
Deze bijlage is niet geïntegreerd in onderhavig document en wordt als afzonderlijke bijlage in PDF-formaat toegevoegd.

BIJLAGE 8. Preadviesvraag VMM

Onderstaand het volledige preadvies van VMM. De antwoorden en opmerkingen van VMM zijn **blauw** gemarkeerd.

"Beste,

Wij vragen graag een preadvies in verband met een project in de Groeningenplaats in Schelle (rood op onderstaande afbeelding).



Groeningenplaats is een sociale woonwijk met bungalows in 2^{de} bouworde (tussen Frans Cretenlaan en spoorlijn 52). Het gemeentebestuur wenst deze percelen te verkopen als projectgrond. Het nieuwe project impliceert de heraanleg van het bestaande rioleringsstelsel in de Groeningenplaats (slechts een lokale aftakking van de riolering).

Een groot deel van het projectgebied is echter gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied (middelgrote en kleine kans op overstromingen) waardoor een aantal maatregelen voor het watersysteem noodzakelijk zijn. We zouden deze maatregelen zo gedetailleerd mogelijk op voorhand willen vastleggen.



Onze (pre)adviesvraag is dus: is de onderstaande interpretatie van de watertoets volledig en wat is de correcte interpretatie van de aangehaalde maatregelen?

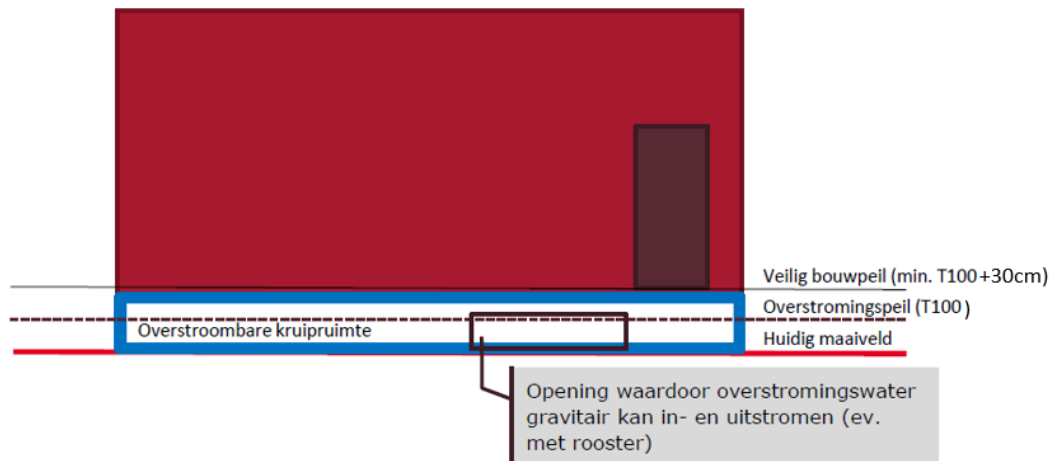
Volgens de omzendbrief OMG/2022/1 zijn volgende maatregelen van toepassing:

- Water op straat & Waterstagnatie of al dan niet kunstmatige lagere depressies
 - Veilig vloerpeil (middelgrote overstromingskans toekomstig klimaat +30cm) = 7.70-7.80 mTAW +30cm, afhankelijk van de locatie
Moet het hoogste veilige vloerpeil toegepast worden in het volledige projectgebied, of enkel binnen de blauwe contour?
Het overstromingsveilig vloerpeil moet toegepast worden binnen het volledige projectgebied.
 - Bescherming intern rioleringsstelsel met terugslagkleppen
Op afwateringen naar de openbare riolering moeten inderdaad een terugslagklep geplaatst worden. Op hemelwaterputten en septische putten moet een kneveldeksel geplaatst worden om de instroom van water te vermijden.
 - Ondergrondse parking is mogelijk maar moet beschermd worden tegen overstromingen
Moeten alle toegangen en openingen dan boven het veilig vloerpeil of is een technische oplossing (schotten, pompen, ...) aanvaardbaar?
In het volledige projectgebied of enkel binnen de blauwe contour?
In overstromingsgevoelig gebied raden we de bouw van ondergrondse benutte ruimte af tenzij deze overstromingsveilig gebouwd worden. Hierbij moeten alle openingen verbonden met de ondergrondse ruimte waterdicht afgewerkt worden tot minimaal op het overstromingsveilig peil. Met schotten en pompen stemmen we niet in bij nieuwbouw.
 - Watervolume overstromingen moet behouden blijven, maar de oppervlakte en de locatie ervan mogen wijzigen binnen het projectgebied
Via welke methode wordt het huidige watervolume berekend?
Het te compenseren volume voor de inname van waterbergingsruimte wordt bepaald onder het overstromingspeil met middelgrote kans.
 - Welk overstromingsmodel is van toepassing voor de bepaling van het watervolume?

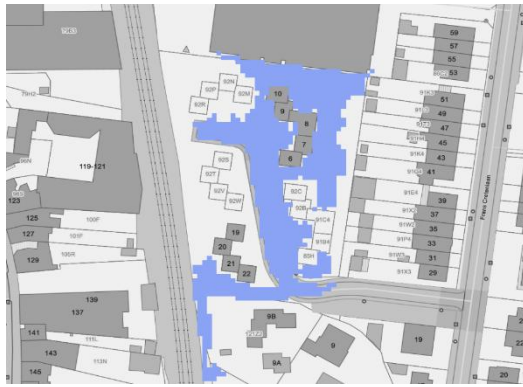
Omdat de locatie pluviaal overstromingsgevoelig is, is de pluviale watertoetskaart van toepassing.

- Mag er worden afgegraven (tot boven hoogste grondwaterstand) om dit watervolume te bergen?

Dit is inderdaad een optie. Hierbij moet uitgegraven grond afgevoerd worden. Een tweede optie is het voorzien van een overstroombare kruipruimte onder de gebouwen. Deze moet ontworpen worden volgens de principes in de onderstaande schets. De onderzijde van het vloerpakket moet hoger zijn dan het overstromingspeil. Per gevel is er minstens één opening. De openingen zijn minstens hoger dan het overstromingspeil met middelgrote kans en hebben een lengte van minstens 1/5 van de gevel.



- Moet de hoogste grondwaterstand in situ bepaald worden of mag de aanname 50cm onder maaiveld (~ hemelwaterverordening) gemaakt worden?
Voor een project van deze omvang is dat inderdaad noodzakelijk.
- Reliëfwijzigingen binnen het projectgebied zijn in principe mogelijk zolang voldaan wordt aan watertoets, hemelwaterverordening en andere vergunningskaders. Dat is inderdaad mogelijk zolang aan de bovenstaande principes voldaan wordt en wanneer ophoging in overstromingsgevoelig geminimaliseerd wordt.
- De provincie Antwerpen hanteert dan weer, bovenop het algemene beleid en de omzendbrief, het provinciaal beleidskader wateradviezen. Volgens dit beleidskader zou er maximaal slechts 10% van de overstromingsgevoelige zone (HCC2050 T100 Pluviaal, zie onderstaande figuur) bebouwd kunnen worden. Dit is dus een interpretatie die wel behoud van oppervlakte eist? De provincie geeft geen preadvies over een waterloop waar ze niet de beheerder van zijn, maar zo'n groot project kan steeds bij de provincie terechtkomen als vergunningverlenende overheid (bv. in een beroepsprocedure). Hoe moeten we hiermee omgaan?
Omdat de VMM op deze locatie bevoegd is voor advies in het kader van de watertoets worden de richtlijnen van de VMM gevolgd."



BIJLAGE 9. Minimumoppervlaktes woongelegenheden

Deze bijlage is niet geïntegreerd in onderhavig document en wordt als afzonderlijke bijlage in PDF-formaat toegevoegd.

BIJLAGE 10. Akte vestiging erfdienstbaarheid 25.11.1963

Deze bijlage is niet geïntegreerd in onderhavig document en wordt als afzonderlijke bijlage in PDF-formaat toegevoegd.

BIJLAGE 11. Stedenbouwkundig kader

1 Stedenbouwkundige inrichting

Fietsostrade Niel-Schelle-Hemiksem

Langs de spoorweg wordt in de nabije toekomst een fietsostrade gerealiseerd van Niel tot Hemiksem, via Schelle. De fietsostrade wordt voorzien op het onroerend goed. Ten behoeve van de fietsostrade wordt een zone van 10m breedte, gemeten vanaf de westelijke perceelsgrens van het onroerend goed, bij het verlijden van de verkoopakte overgedragen aan de gemeente. Deze zone van 10m breedte zal ingericht worden met een fietspad en een bijhorende kwalitatieve groenzone om hemelwater op te vangen.

De over te dragen zone van 10m breedte langs de spoorweg voor de fietsostrade wordt niet meegerekend bij de berekening van indicatoren zoals de verhardingsgraad, terreinbezetting, ...

Desaffectatie Groeningenplaats

De gemeente start een procedure tot desaffectatie op voor de bestaande weg 'Groeningenplaats'. Dit houdt in dat dit stuk openbaar domein naar het privaat domein zal worden overgedragen en integraal onderdeel wordt van het onroerend goed. De herontwikkeling hoeft geen rekening te houden met de oorspronkelijke locatie van de weg 'Groeningenplaats'.

De aansluiting van de voormalige Groeningenplaats met de Frans Cretenlaan blijft in elk geval de belangrijkste toegangsweg tot het onroerend goed voor gemotoriseerd verkeer. De doorsteek tussen de Frans Cretenlaan en het binnengebied van het onroerend goed moet kwalitatief ingericht worden als aantrekkelijke toegang tot de herontwikkeling. Deze doorsteek mag gecombineerd worden met andere functies zolang de kwaliteit van de inrichting, de toegankelijkheid en de verkeersveiligheid gewaarborgd blijven. Bovendien dient er ook een publieke doorgang te worden voorzien vanaf de Frans Cretenlaan over het binnengebied naar de fietsostrade langs de spoorweg (zie verder).

Kwaliteitsvol binnengebied in stationsomgeving

Door de desaffectatie van Groeningenplaats wordt de herontwikkeling van het onroerend goed een vrij te ontwikkelen binnengebied. Dit binnengebied wordt bij voorkeur (auto)verkeersvrij ontworpen, met een bepaalde mate van doorwaadbaarheid voor zacht verkeer (fietsers en voetgangers).

Het onroerend goed bevindt zich op een uitstekende locatie nabij het station en de dorpskern van Schelle. De herontwikkeling moet afgestemd worden op de aanwezigheid van de spoorweg, de nieuwe fietsostrade en het station. Een stationsomgeving heeft opportuniteiten op vlak van mobiliteit die de herontwikkeling kan benutten, anderzijds zijn er bepaalde uitdagingen zoals geluidsoverlast van de spoorweg waar de herontwikkeling een antwoord op moet bieden.

Het onroerend goed is in de eerste plaats geschikt voor wonen. Andere functies zoals kleinschalige handel en diensten, bijvoorbeeld gericht op de nieuwe fietsostrade of de publieke doorsteek, zijn mogelijk maar vragen een specifieke motivatie en garanties voor een kwalitatieve invulling van deze ruimtes op korte, middellange en lange termijn.

De gemeente wenst de zijde van de spoorweg en de fietsostrade niet langer te beschouwen als een 'achterkant', maar deze zijde in de herontwikkeling te beschouwen als een voorzijde met een wederzijds kwaliteitsvol zicht tussen beide zijden van de spoorweg.

Publieke doorgang Frans Cretenlaan-spoorweg

De gemeente wenst een publieke doorgang te behouden over het onroerend goed tussen de Frans Cretenlaan en de toekomstige fietsostrade langs de spoorweg. Deze publieke doorgang is bedoeld om zacht verkeer (fietsers en voetgangers) toegang te geven tot de fietsostrade. De publieke doorgang mag gecombineerd worden met andere functies zolang het publieke karakter, de toegankelijkheid en de verkeersveiligheid van de doorgang gewaarborgd blijven. De publieke doorgang zal vastgelegd worden in een recht van doorgang, tenzij anders overeengekomen tussen de gemeente en de kandidaat.

Bouwvolume

Er worden bij voorbaat geen concrete beperkingen gelegd op het te realiseren bouwvolume. Uit dit stedenbouwkundig kader en de principes van de goede ruimtelijke ordening volgt wel dat het voorgestelde bouwvolume stedenbouwkundig verantwoord moet zijn. De kandidaat dient het voorgestelde bouwvolume en de bouwhoogtes van de herontwikkeling te motiveren aan de hand van ontwerp- en onderzoek.

Inpassing in de omgeving

De herontwikkeling moet zich voldoende inpassen in de bestaande omgeving. Naast de principes van de goede ruimtelijke ordening, houdt de herontwikkeling rekening met onderstaande aspecten.

Langs de westzijde moet de herontwikkeling zich aanpassen aan de spoorweg en de naastliggende fietsostrade. De privacy en het comfort van de nieuwe woningen moet gegarandeerd blijven.

Langs de noordzijde bevindt zich momenteel het technisch centrum van de gemeente. De herontwikkeling stemt zich af op mogelijke hinderaspecten die vanuit deze functie kunnen voortkomen, alsook op een mogelijk 'doorgroeiscenario' wanneer het technisch centrum naar een andere locatie zou verhuizen.

Langs de oostzijde moeten de bestaande garages die horen bij de woningen aan de Frans Cretenlaan 29-37 kosteloos bereikbaar blijven, ook tijdens de werken. De oostzijde is een opportuniteit om draagvlak bij de buurtbewoners te creëren, door de herontwikkeling te voorzien van een pad aan de achterzijde van de tuinen langs de Frans Cretenlaan ([zie 3.2 Bestaande toestand – Garages Frans Cretenlaan](#)) en het behouden van de hoogstammige bomen aan deze zijde.

Langs de zuidzijde bevindt zich een (begeleid) woonproject van Pegode. Pegode wenst de site in de toekomst verder te ontwikkelen. De herontwikkeling van het onroerend goed is een opportuniteit om beide projecten op elkaar af te stemmen, bijvoorbeeld door het delen van bepaalde ruimtes zoals de toegang voor gemotoriseerd verkeer aan de Frans Cretenlaan. Indien Pegode gebruik wenst te maken van de toegang naar de Frans Cretenlaan over het onroerend goed, moet dit volgens een redelijke en evenwichtige verdeling van de lasten en kosten gebeuren, namelijk in verhouding met het respectievelijk aantal wooneenheden van beide projecten en in onderlinge overeenkomst.

De begunstigde zal hierover desgevallend evenwichtige afspraken maken met Pegode, met inbegrip van eventuele regelingen inzake gebruik, kostenverdeling, indexering van kosten, onderhoud, erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten die hiervoor vereist zijn.

2 Architectuur en inrichting van de gebouwen

Woningtypes

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. Het aantal wooneenheden en de keuze voor wooneenheden maakt daarom deel uit van de beoordeling van de architecturale kwaliteit.

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 (en meer) slaapkamers. Er wordt gestreefd naar maximaal 15% wooneenheden met één slaapkamer en minimaal 30% wooneenheden met drie (of meer) slaapkamers. Voorstellen die meer grotere wooneenheden omvatten worden aangemoedigd.

Een mix van 30% woningen en 70% appartementen wordt beoogd.

Woonkwaliteit

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 9. Minimumoppervlaktes woongelegenheden](#)). Voor een 2-slaapkamerappartement wordt uitgegaan van een minimale netto-vloeroppervlakte van minimaal 75m².

Per wooneenheid wordt minstens 2m² bergruimte per hoofdkussen voorzien. Het grootste deel van deze bergruimte wordt voorzien binnen de wooneenheid.

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-vloeroppervlakte (met een minimale netto-oppervlakte van 10m²) die minimaal bruikbaar is voor een tafel met 4 stoelen.

Omwillen van de sociale interactie met het onbebouwde en collectief domein, wordt gestreefd naar woongelegenheden die voorzien zijn 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 leefruimtes worden beschouwd: de keuken, de eetkamer en de zitkamer. Minimaal 2 van de drie leefruimtes moeten aan een verschillende buitengevels met raamopeningen worden gesitueerd. Wooneenheden binnen het geheel die hiervan afwijken zijn slechts beperkt toegelaten en dienen als uitzondering verantwoord en aangevraagd te worden.

Beeldkwaliteit

De herontwikkeling omvat bij voorkeur duurzame groene elementen verwerkt in de architectuur, bijvoorbeeld klimgroen, geveltuintjes, ... Technische installaties worden zo veel als mogelijk verborgen opgesteld. Zichtbare platte daken worden bij voorkeur als terras of groendak uitgewerkt.

Inpassing in de omgeving geldt ook op vlak van architectuur. Het kleur- en materiaalgebruik wordt gemotiveerd.

Collectieve ruimtes

Een ruimte voor gemeenschapsvoorziening en vorming zowel buiten (bijvoorbeeld een pleintje) als binnen verdienen een sterke aanbeveling. In de gebouwen wordt eventueel ook ruimte voorzien voor zorgverlening, diensten en collectieve voorzieningen bij het wonen (zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, wasruimte, ...). De herontwikkeling moet voldoende aandacht schenken aan de overgangen tussen publieke, semipublieke, collectieve en private ruimtes.

Fietsenstallingen

De herontwikkeling voorziet minstens 1 fietsstalplaats per hoofdkussen en per wooneenheid een extra fietsstalplaats voor bezoekers. Er wordt voldoende aandacht gegeven aan een variatie aan verschillende fietsmodellen, gaande van bakfietsen tot elektrische fietsen. De fietsvoorzieningen worden afgestemd op de verschillende doelgroepen van de herontwikkeling. Fietsstalplaatsen worden bij voorkeur gelijkvloers voorzien, met minimum 30% van het verplichte aantal op het gelijkvloers. De fietsvoorzieningen worden uitgevoerd volgens het [vademecum fietsvoorzieningen](#).

Parkeerplaatsen

De volledige parkeerbehoefte van de herontwikkeling wordt steeds opgevangen binnen de te privatiseren zones, bij voorkeur in een ondergrondse parkeergarage. Toegangen voor gemotoriseerd verkeer naar het binnengebied sluiten zo rechtstreeks mogelijk aan op de Frans Cretenlaan. Hellingen naar ondergrondse parkeergarages worden steeds voorzien van een aansluiting op het maaiveld met een eerste zone van 5m onder een maximale helling van 5%. De parkeervoorzieningen worden ingericht volgens de gangbare ontwerprichtlijnen uit het [vademecum duurzaam parkeerbeleid](#). De ondergrondse parkeergarage wordt bij voorkeur aangewend als toegangsweg naar de verschillende woongelegenheden.

De parkeerbehoefte van de herontwikkeling bedraagt minimaal 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid en 1 parkeerplaats per 100m² handelsruimte of voorzieningen. Indien een deelwagen wordt voorzien, kan 1 parkeerplaats met deelwagen 5 parkeerplaatsen vervangen. Het totaal aantal parkeerplaatsen kan echter nooit lager zijn dan het aantal wooneenheden. 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.

Afvalinzameling

Voor elke wooneenheid is er een voldoende ruime afvalberging in functie van geselecteerde afvalinzameling. Van de ontwikkelaar wordt verwacht een concreet voorstel uit te werken over

de inzameling en ophaling van het afval, inclusief de afvalselectie en -ophaling voor de nevenbestemming.

3 Landschap en inrichting open ruimtes

Gradiënt publieke en private ruimtes

De herontwikkeling moet voldoende aandacht schenken aan de overgangen tussen publieke, semipublieke, collectieve en private ruimtes. Het ontwerp van de open ruimtes wordt afgestemd op de (ontmoeting tussen) diverse doelgroepen waarvoor de herontwikkeling bestemd is en op het ontwerp van de gebouwen.

Landschapsinrichting

De landschapsinrichting moet bijdragen aan het ecologisch netwerk op en rond het onroerend goed.

De herontwikkeling houdt rekening met het plaatselijke watersysteem en de geldende wetgeving en integreert deze op een kwalitatieve manier in de landschapsinrichting.

Eventuele brand- en toegangswegen worden kwaliteitsvol geïntegreerd in het landschapson ontwerp.

4 Duurzame ontwikkeling

Duurzaam bouwen

De gemeente wil inzetten op een duurzame ontwikkeling van het onroerend goed door middel van een flexibele en toekomstgerichte gebouwstructuur. Toekomstige functiewijzigingen en wijzigingen in ruimte-indelingen worden opgevangen door een slim ontwerp, waarbij rekening wordt gehouden met wijzigende toekomstige noden.

De herontwikkeling wordt afgestemd op de gekozen duurzame verwarmingstechnieken. Ook energetische flexibiliteit is een belangrijk aandachtspunt, rekening houdende met de snelle evolutie van de hedendaagse verwarmingstechnieken.

Ook dient de herontwikkeling in te zetten op slim materiaalgebruik met voldoende aandacht voor circulaire materialen, mogelijkheden voor hergebruik of recyclage.

Verhardingsgraad

Het beperken van de verhardingsgraad is een belangrijke duurzaamheidsmaatregel die tot doel heeft de essentiële functies van de bodem en de begroeiing in stand te houden: waterbuffering, koeling, CO₂-opslag,... . Bovendien zorgt een lage verhardingsgraad voor een aantrekkelijke open ruimte.

De gemeente hanteert een streefwaarde van maximaal 50% verharding in de herontwikkeling van het onroerend goed. Binnen deze verhardingsgraad worden alle bebouwing en alle soorten verhardingen gerekend, inclusief de oppervlakte bovenop ondergrondse constructies.

Bestaande hoogstammige bomen

De herontwikkeling streeft naar een maximaal behoud van bestaande hoogstammige bomen. Gerooide bomen worden telkens gecompenseerd. Hierbij is de som van de stamoppervlakte van de nieuwe bomen gelijk is aan de stamoppervlakte van de gerooide bomen gemeten op 1m boven het maaiveld.

Communicatie met de omgeving

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

BIJLAGE 12. Inschrijvingsdossier en voorstel tot aankoop

Inzake verkoop van gronden gelegen aan de Groeningenplaats te Schelle

Naam kandidaat:

INHOUDSTAFEL:

1.	IDENTITEIT EN SAMENSTELLING VAN DE KANDIDAAT	p.
2.	STUKKEN AANGAANDE DE UITSLUITINGSGRONDEN	p.
3.	STUKKEN AANGAANDE DE FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT	p.
4.	STUKKEN AANGAANDE DE SAMENSTELLING VAN HET PROJECTTEAM	p.
5.	STUKKEN AANGAANDE DE REFERENTIES	p.
6.	STUKKEN AANGAANDE DE BEOORDELINGSCRITERIA	p.

INVENTARIS VAN DE BIJLAGEN:

Bij dit voorstel worden de volgende bijlagen gevoegd, die ondertekend moeten worden door de kandidaat (desgevallend door alle leden van het samenwerkingsverband) onder de vermelding:

Bijlage nr.	Link met inhoudstafel	Omschrijving

--	--	--

Aldus getekend te, ... / /

Naam

Naam

Functie

Functie

Handtekening

Handtekening

Naam

Naam

Functie

Functie

Handtekening

Handtekening

* * *

→ Gelieve de inhoudstafel en de inventaris van de bijlagen aan te vullen. Bij de inventaris van de bijlagen dient een verwijzing te worden gemaakt naar het punt van de inhoudstafel waarop deze betrekking heeft (bvb. Uittreksels uit het strafregister hebben betrekking op punt 2. van de inhoudstafel en bij de kolom 'link met inhoudstafel' dient dan '2' te worden ingevuld)

→ Bijkomende toelichting, evenals bijkomende documenten ter bewijs of ter illustratie kunnen als een genummerde bijlage aan het inschrijvingsdossier worden toegevoegd.

→ Dit formulier 'Inschrijvingsdossier – Voorstel tot aankoop' moet worden ondertekend door de gewettigde vertegenwoordiger(s) van de kandidaat of wanneer de kandidaat een samenwerkingsverband is, van alle leden van dat samenwerkingsverband. Bovendien dienen deze elke bladzijde van het gehele (fysieke) inschrijvingsdossier te paraferen.

1 Identiteit en samenstelling van de kandidaat

NAAM KANDIDAAT:	
Rechtsvorm:	
Nationaliteit:	
Woonplaats of maatschappelijke zetel:	
Ondernemingsnummer (indien toepasselijk):	

→ Hieronder aankruisen wat past (1.1.a. of 1.1.b)

☐ **1.1.a. De kandidaat vormt geen samenwerkingsverband:**

De kandidaat wordt vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

Naam vertegenwoordiger:	
Indien rechtspersoon, vast vertegenwoordigd door:	
Functie:	
Geboortedatum en plaats:	
Bevoegd op grond van: (relevante bepalingen uit de geconsolideerde statuten, benoemingsbesluit en/of volmacht, met aanduiding van nummer van bijlage bij het formulier waarin deze instrumenten zijn opgenomen)	

→ Gegevens op te nemen voor elke vertegenwoordiger van de kandidaat.

→ De relevante instrumenten ter bewijs van de ondertekeningsbevoegdheid (geconsolideerde statuten, benoemingsbesluiten en/of volmacht) steeds in bijlage voegen.

☐ **1.1.b. De kandidaat vormt wel een samenwerkingsverband:**

Beschrijving van het samenwerkingsverband
Opsomming van de leden van het samenwerkingsverband met hun (voorlopige) rechtsvorm en hun respectieve taken binnen het samenwerkingsverband:

--

Gegevens van de individuele leden van het samenwerkingsverband:

Lid 1

Naam van het lid:	
Rechtsvorm:	
Nationaliteit:	
Maatschappelijke zetel:	

Lid 1 wordt hier vertegenwoordigd door:

Naam van de vertegenwoordiger:	
Indien rechtspersoon, vast vertegenwoordigd door:	
Functie:	
Geboortedatum en plaats:	
Bevoegd op grond van: (relevante bepalingen uit de geconsolideerde statuten, benoemingsbesluit en/of volmacht)	

→ Gegevens op te nemen voor elke vertegenwoordiger van het lid van het samenwerkingsverband.

→ De relevante instrumenten ter bewijs van de ondertekeningsbevoegdheid (geconsolideerde statuten, benoemingsbesluiten en/of volmacht) steeds in bijlage voegen.

Lid 2

Naam van het lid:	
Rechtsvorm:	
Nationaliteit:	
Maatschappelijke zetel:	

Lid 2 wordt hier vertegenwoordigd door:

Naam van de vertegenwoordiger:	
Indien rechtspersoon, vast vertegenwoordigd door:	
Functie:	
Geboortedatum en plaats:	
Bevoegd op grond van: (relevante bepalingen uit de geconsolideerde statuten, benoemingsbesluit en/of volmacht)	

→ *Gegevens op te nemen voor elke vertegenwoordiger van het lid van het samenwerkingsverband.*

→ *De relevante instrumenten ter bewijs van de ondertekeningsbevoegdheid (geconsolideerde statuten, benoemingsbesluiten en/of volmacht) steeds in bijlage voegen.*

→ *Gegevens te herhalen voor elk lid van het samenwerkingsverband*

1.2. Gegevens van de persoon die de kandidaat tijdens de procedure ten aanzien van IGEAN kan vertegenwoordigen (projectverantwoordelijke):

Naam vertegenwoordiger van de kandidaat:	
Functie:	
Geboortedatum en plaats:	
E-mail:	
Adres:	
Telefoon:	

Deze persoon is namens de kandidaat aangeduid als projectverantwoordelijke, staat in en is verantwoordelijk voor alle communicatie tussen de kandidaat en IGEAN in het kader van deze procedure.

Deze persoon blijft tijdens het project, dus ook tijdens de uitvoeringsfase tot en met de definitieve oplevering, het enige aanspreekpunt (SPOC).

De kandidaat engageert zich uitdrukkelijk om alle communicatie in het kader van deze procedure rechtstreeks met IGEAN te voeren, waarbij deze communicatie zal lopen via de projectverantwoordelijke. Daartoe zal de kandidaat met alle andere door hem in het kader van deze verkoopprocedure aangestelde of betrokken personen - zoals onderaannemers, architecten en eigen medewerkers - overeenkomen zich aan deze afspraak te houden.

2 Stukken aangaande de uitsluitingsgronden

	Stukken	Pagina
1.	Verklaring overeenkomstig bijlage 14 van de leidraad	p.
2.	Uittreksels strafregister	p.

3 Stukken aangaande de financiële en economische draagkracht

	Stukken	Pagina
3.	Bankverklaring opgesteld overeenkomstig bijlage 13 van de leidraad	p.
4.	Geschikt bewijs waaruit blijkt dat de kandidaat over voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit beschikt voor de herontwikkeling van het onroerend goed zoals omschreven in deze leidraad	p.

4 Stukken aangaande de samenstelling van het projectteam

	Stukken	Pagina
1.	Overzicht van alle leden van het basisteam en hun bekwaamheden (elk lid van het basisteam mag maximaal 1 A4 omvatten)	p.
2.	Gedetailleerde CV's van alle leden van het basisteam (elke CV mag maximaal 1 A4 omvatten)	p.
3.	Erkenningen en klassen van alle leden van het basisteam	p.
4.	Verduidelijking relatie(s) tussen alle leden van het basisteam	p.

5 Stukken aangaande de referenties

	Stukken	Pagina
1.	Relevante (zijnde, minstens met de herontwikkeling, <i>qua</i> programma en schaalgrootte, vergelijkbare-) en opgeleverde referentieprojecten,, en waarvan de (voorlopige) opleverdatum dateert van 1 januari 2014 of later. (elke referentie mag maximaal 4 A4's omvatten)	p.

6 Stukken aangaande de beoordelingscriteria

	Stukken	Pagina
1.	Prijs	p.

	De geboden prijs bedraagt minimaal 2.100.000 euro en is vrij van opschortende voorwaarden, uitgezonderd de opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.	
2.	Motivatienota Een beknopte motivatienota (maximaal 10 A4-pagina's) waarin de visie, het stedenbouwkundig concept, de inplanting van het bouwvolume, de relatie met de omgeving en de belangrijkste stedenbouwkundige aspecten worden toegelicht. Eveneens kan een eerste concept van het architecturale en het landschapsontworp toegelicht worden. De motivatienota kan onder meer aan de hand van conceptschetsen, inplantingsplannen, perspectiefschetsen en ander relevant materiaal. Een tabel (maximaal 1 A4-pagina) met een overzicht van de belangrijkste kencijfers van het voorstel tot aankoop, voor zover gekend in deze fase: BVO, verhardingsgraad, aandeel van verschillende woningtypes, ...	p.

BIJLAGE 13. Bankverklaring

BANKVERKLARING

inzake verkoop onder voorwaarden van gronden gelegen aan de Groeningenplaats te Schelle

Hierbij bevestigen wij dat:

.....
.....

onze klant is.

De financiële relatie met deze klant verloopt tot op heden tot onze volledige tevredenheid en zonder daarbij noemenswaardige negatieve zaken te hebben vastgesteld. Hij/zij geniet tot op heden van ons het volle vertrouwen.

Op basis van de gegevens waarover onze bank momenteel beschikt en zonder uitspraak te doen over de toekomst, heeft deze klant op dit ogenblik de financiële en economische draagkracht om het bovenvermelde project (met name: het aankopen, ontwikkelen en exploiteren van het onroerend goed) naar behoren uit te voeren.

Onze bank levert dit document af zonder enige beperking noch voorbehoud van onze klant, behalve die welke hierboven zijn vermeld.

Opgemaakt te op

(Benaming bank, naam en titel ondertekenaar en handtekening)

BIJLAGE 14. Verklaring uitsluitingsgronden

De ondergetekenden, aangeduid in deel 1.1 van dit formulier, verklaren in hun hoedanigheid van vertegenwoordigers van de kandidaat uitdrukkelijk aan IGEAN zich niet in één van volgende uitsluitingsgronden te bevinden :

- in staat van faillissement of van vereffening verkeert of een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, een procedure van vereffening aanhangig is, een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in andere nationale reglementeringen;
- bij een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen;
- niet in orde is met de betaling van zijn belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;
- tewerkstelling van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen zoals bedoeld in de wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.

De ondergetekenden verklaren eveneens uitdrukkelijk aan IGEAN dat de informatie gevoegd bij onderhavig formulier waar en authentiek is.

De ondergetekenden verklaren eveneens uitdrukkelijk dat ze zich akkoord verklaren met de procedure en de bepalingen in het programma van eisen.

Zij verklaren ten behoeve van de kandidaat geen overeenkomsten zijn aangegaan die in strijd zijn met het mededingingsrecht.

Aldus getekend te, .../.../.....

Naam

Functie

Handtekening

Naam

Functie

Handtekening

Naam
Functie
Handtekening

Naam
Functie
Handtekening

* * *

