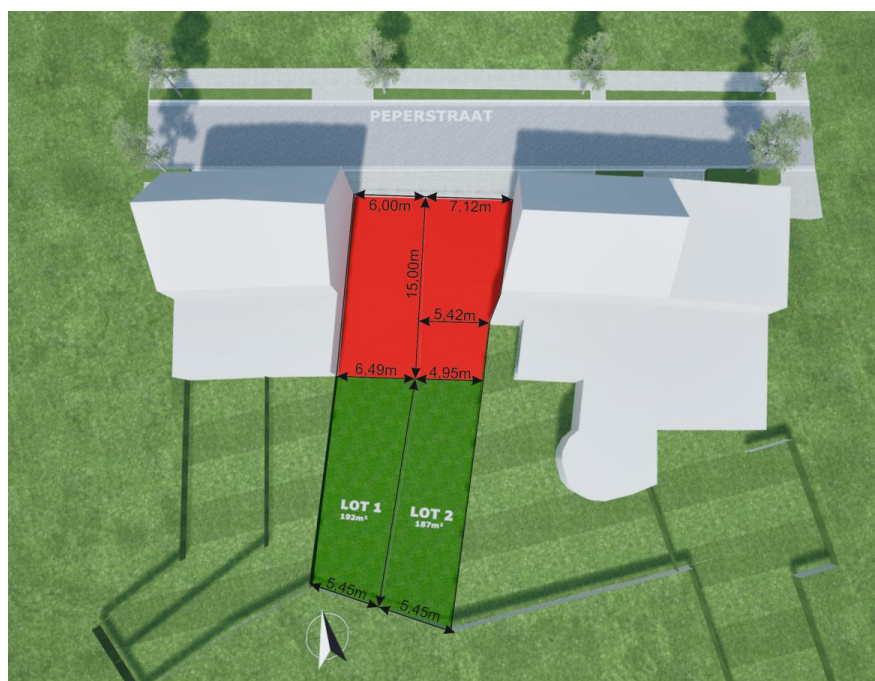


In opdracht van de gemeente Schelle verkoopt IGEAN twee gunstig gelegen bouwpercelen aan de Peperstraat.



Open oproep

De gemeente Schelle en IGEAN bieden twee gunstig gelegen bouwkvavels aan voor twee hedendaagse eengezinswoningen (gesloten bebouwing), gelegen in de Peperstraat 71-73, Schelle.

De percelen kunnen ofwel afzonderlijk worden aangekocht ofwel tezamen als één geheel.

De loten zijn elk afzonderlijk geschikt voor de realisatie van één eengezinswoning in gesloten bebouwing, conform de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften. Tevens is het toegestaan één eengezinswoning in gesloten bebouwing op te richten op beide loten gezamenlijk.

De koper dient op eigen kosten en verantwoordelijkheid de nodige omgevingsvergunning(en) aan te vragen en te bekomen voor de realisatie van de nieuwbouwwoning(en). Conform de bepalingen van de verkavelingsakte is de koper verplicht een woning op te richten op de aangekochte bouwgrond en **uiterlijk binnen vijf jaar** na het verlijden van de aankoopakte de voorlopige oplevering ervan te realiseren.

De verkoop vindt plaats via een biedingsprocedure onder gesloten omslag, overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in deze syllabus.

De toewijzing van het perceel gebeurt in principe aan de kandidaat-koper die het hoogste bod uitbrengt. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de biedingen op lot 1 en lot 2 afzonderlijk als met de biedingen op beide loten gezamenlijk.

De verkoper behoudt zich evenwel het recht voor om gemotiveerd van dit principe af te wijken. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer het hoogste bod werd uitgebracht onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een krediet, terwijl een lager bod werd ingediend zonder dergelijke opschortende voorwaarde. In dat geval kan de verkoper ervoor kiezen het perceel toe te wijzen aan de bieder die een onvoorwaardelijk bod heeft uitgebracht. Evenzeer maakt de kandidaat-verkoper een totaalafweging tussen globale biedingen voor beide kavels en individuele biedingen voor één kavel opgeteld.

- Bieding onder gesloten omslag indienen uiterlijk op maandag 18.01.2027 om 12u00.
- Minimale biedingsprijs: 120.000,00 euro per lot OF 240.000,00 euro voor beide loten tezamen. Voornoemde prijzen zijn exclusief registratiebelastingen en (notaris)kosten. Voornoemde prijzen zijn ook exclusief de kosten van verkaveling van 3.972,00 EUR (exclusief registratiebelastingen en eventuele (notaris)kosten) per lot, dewelke afzonderlijk zullen worden aangerekend aan de koper(s).
- Oppervlakte: 192m² (lot 1) en 187m² (lot 2) OF 379m² voor beide loten tezamen
- Ligging: Peperstraat 71 (lot 2) – 73 (lot 1) te Schelle
- Mobiscore: 8,4/10

Omgeving

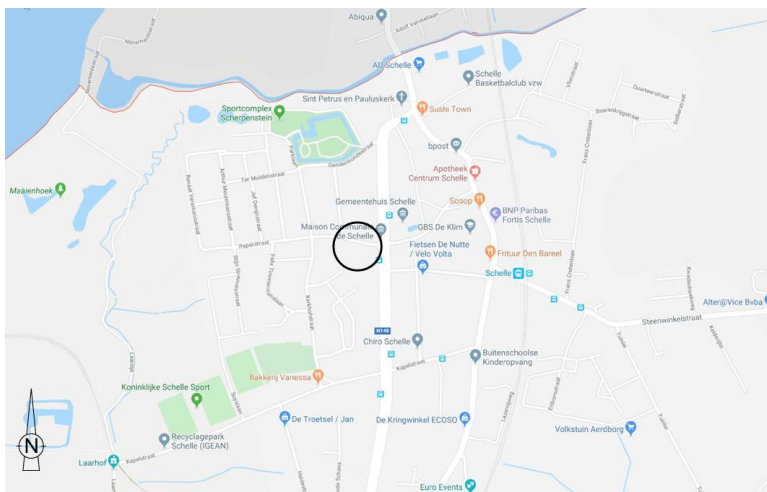
Schelle is een gezellige gemeente in het zuiden van de provincie Antwerpen, gelegen aan de Schelde nabij de monding van de Rupel. Met ongeveer 8.700 inwoners biedt de gemeente een rustige en aangename woonomgeving, gekenmerkt door een uitstekende bereikbaarheid.

Het landelijke karakter en de centrale ligging in de Rupelstreek – tussen Antwerpen en Mechelen – maken van Schelle een bijzonder aantrekkelijke woonplaats. Niet voor niets staat de gemeente bekend als “een dorp met vaart”.

De bouwkavels aan de Peperstraat bevinden zich op een centrale en vlot bereikbare locatie, vlakbij alle belangrijke voorzieningen. Zo ligt het station van Schelle op slechts 500 meter afstand en zijn er meerdere bushaltes op wandelafstand. Dankzij de nabijheid van de A12 geniet je van een vlotte verbinding naar Antwerpen, Mechelen, Gent en Brussel.

Daarnaast zijn er plannen voor de aanleg van een fietssnelweg langs de spoorweg tussen Antwerpen en Boom. Dit zal Schelle nog sterker positioneren als een echte fietsgemeente binnen Vlaanderen.

In de directe omgeving vind je bovendien verschillende scholen, horecazaken en winkels, wat het wooncomfort alleen maar versterkt.



Omdat de bouwpercelen centraal gelegen zijn binnen de gemeente beschikken ze over een zeer goede mobiscore van 8,4/10.

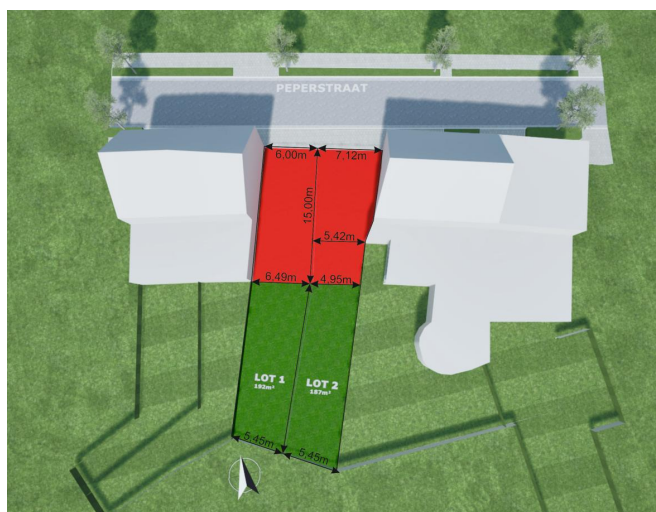
8,4 / 10 Locaties 5km rondom scoren gemiddeld slechter	 Openbaar vervoer Goed aanbod 	 Onderwijs Redelijk bereikbaar te voet of met de fiets 	 Winkels & diensten Goed bereikbaar te voet of met de fiets 	 Ontspanning, sport & cultuur Goed bereikbaar te voet of met de fiets 	 Gezondheid & zorg Goed bereikbaar te voet of met de fiets 
--	--	---	--	--	---

Beschrijving van de te verkopen bouwpercelen

De bouwpercelen zijn gelegen aan de Peperstraat 71 (Lot 2) – 73 (Lot 1), een volledig uitgeruste straat.

De bouwpercelen zijn elk bestemd voor de realisatie van één eengezinswoning (gesloten bebouwing). Indien gewenst kan op de twee loten samen één eengezinswoning (gesloten bebouwing) worden gerealiseerd.

De koper dient zelf de nodige omgevingsvergunning(en) voor realisatie van een nieuwbouwwoning aan te vragen. Conform de verkavelingsakte dient de koper een **woning op te richten** op de aangekochte bouwgrond, waarbij **uiterlijk binnen 5 jaar na aankoopakte** dient te worden overgegaan **tot voorlopige oplevering**.



Lot 1

Lot 1¹ heeft een oppervlakte van 192m² en heeft een breedte aan de straatkant van 6 meter.

¹ De bouwgrond is gelegen aan de Peperstraat 73, volgens titel en thans kadastraal bekend, sectie A, deel van nummers 0236V P0000, 0236R P000, 0236W P0000 en 0250K2 P0000 en met gereserveerde nieuwe perceelsidentificatie nummer 0566A P0000

Lot 2

Lot 2² heeft een oppervlakte van 187m² en heeft een breedte aan de straatkant van 7,12 meter.

Stedenbouwkundige inlichtingen

De nodige stedenbouwkundige inlichtingen (cf. vastgoedinlichtingen) kunnen worden teruggevonden in bijlage bij deze syllabus. Hieronder wordt een samenvattend overzicht gegeven.

Stedenbouwkundige bestemming

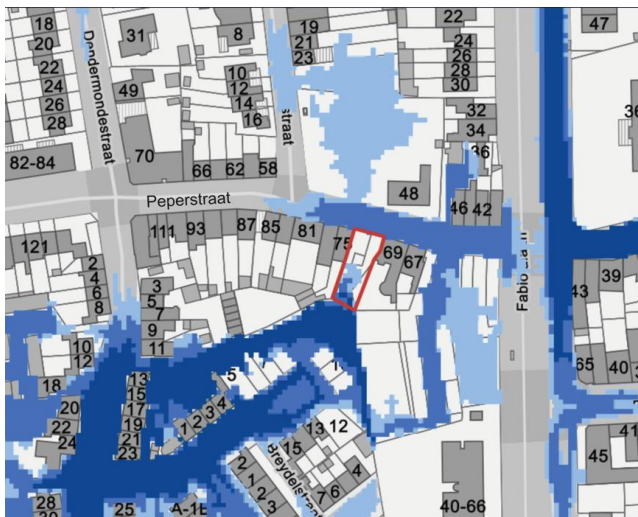
De bouwpercelen zijn gelegen in woongebied volgens het gewestplan Antwerpen (KB 03/10/1979) alsook het gewestelijk RUP 'afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' waarbij de bestemming van het gewestplan wordt behouden.

Voorkooprechten

Er rust geen voorkooprecht op de bouwpercelen zoals vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Watertoets

De bouwpercelen zijn deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de Watertoets 2023:



Bron: Geopunt (bewerkt)

² De bouwgrond is gelegen aan de Peperstraat 71, volgens titel en thans kadastraal bekend, sectie A, nummer 0235w P0000 en deel van nummers 0236V P0000, 0236R P0000, 0236W P0000 en 0250K2 P0000 en met gereserveerde nieuwe perceelsidentificatie nummer 0566B P0000

	Perceel 235w*	Perceel 236r*	Perceel 236v*	Perceel 236w*	Perceel 250k2*
Perceelscore	C	B	C	D	D
Gebouwscore	onbekend	onbekend	onbekend	onbekend	onbekend
Ligging in signaalgebied	neen	neen	neen	neen	neen
Ligging in afgebakende oeverzone/ overstromingsgebied	neen	neen	neen	neen	neen
Ligging in een risicozone voor overstromingen	neen	neen	neen	neen	neen

(*) dit betreft de huidige kadastrale indeling

De overstromingsrapporten kunnen worden teruggevonden in bijlage bij deze syllabus.

Onroerend erfgoed

De bouwpercelen zijn niet opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed

Bodemattest

Op 23 maart 2026 zijn bodemattesten afgeleverd waarvan de inhoud luidt als volgt:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden."

De volledige attesten kunnen worden teruggevonden in bijlage bij deze syllabus.

Maatregelenregister

Op 12 mei 2026 werd het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving geraadpleegd. Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het onroerend goed.

Stedenbouwkundige voorschriften & verkavelingsvoorwaarden

De koper (bouwheer) dient zich te houden aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, waaronder de verkavelingsvoorschriften, dewelke in bijlage zijn toegevoegd. Daarnaast dient de koper zich ook te houden aan de verkavelingsvoorwaarden zoals opgenomen in de verkavelingsakte, dewelke in bijlage zijn toegevoegd.

Hieronder worden een aantal van de voorwaarden uit de verkavelingsvoorschriften uitgelicht³:

Stedenbouwkundig voorschrift	
Maximaal bouwvolume	§1. Maximaal volume: a) bouwdiepte van 9 m aansluitend op de kroonlijsthoogte van het aanpalend gebouw met een maximale bouwhoogte van 6,5 meter, afgewerkt met een zadeldak. b) De bouwdiepte van 9 tot en met 15 meter met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter, afgewerkt met een plat dak. §2. De bouwvolumes moeten op de perceelsgrenzen steeds aansluiten op de aanpalende bebouwing (welke eerste geplaatst wordt), zodat een mooie overgang tussen de verschillende woningen wordt gemaakt.
Nokhoogte	Maximale nokhoogte: 11 meter
Kroonlijsthoogte	Verplichte kroonlijsthoogte: aansluitend op het aanpalend pand waarbij een speling van 20 à 30 cm speling toegelaten wordt met een absoluut maximum 6,5 meter.
Dakuitvoering	§1. Volgende dakvorm is verplicht: a) Bouwdiepte tot 9 meter: zadeldak verplicht. Het plaatsen van dakkapellen in het achterste dakvlak is toegestaan. b) Bouwdiepte tussen 9 en 15 meter: plat dak verplicht.

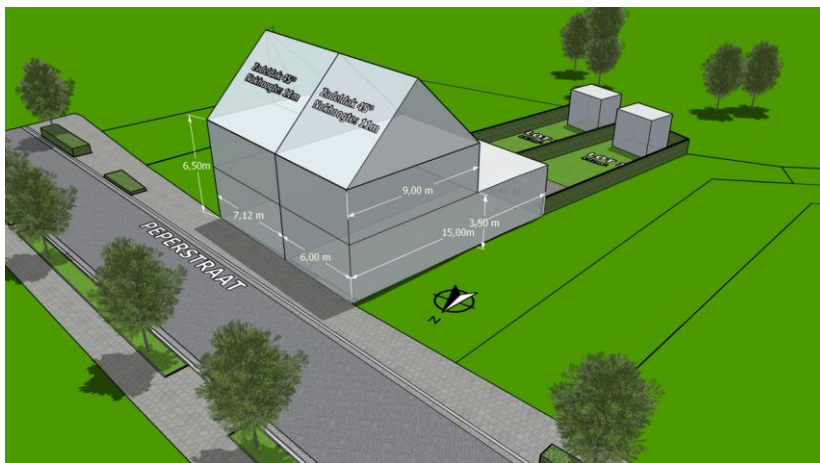
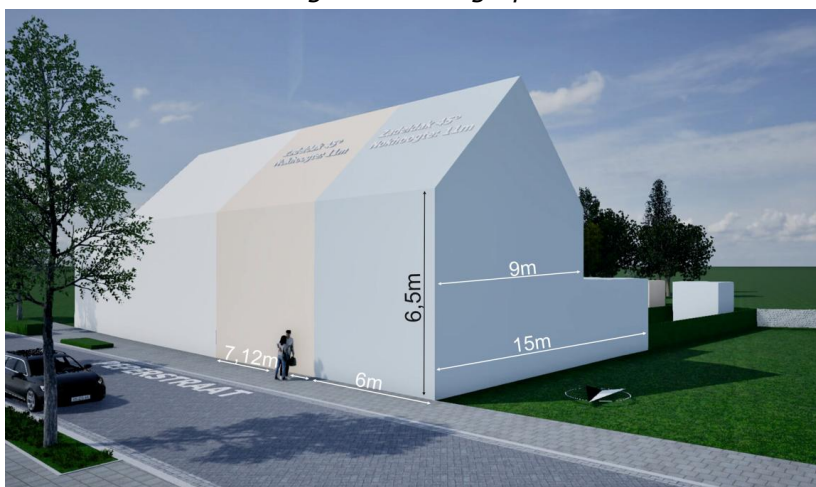
³ De tabel weergegeven in deze Syllabus betreft een samenvattend overzicht van een aantal toepasselijke voorschriften, voor het gehele overzicht dienen de verkavelingsvoorschriften in bijlage van deze syllabus te worden geraadpleegd.

	§2. Maximale dakhelling: 45°. §3. Platte daken zijn aan te leggen als groendak (eventueel gecombineerd met zonnepanelen). §4. De minimale netto substraatlaag (excl. de dakdichting, isolatie, noppenmembraan, ...) voor groendaken bedraagt minstens 15 centimeter met een minimale opvang van 50l/m². §5. De aanleg van zonnepanelen is toegestaan.
Type gebouw	§1. Gesloten bebouwing Beide zijgevels moeten op de zijdelingse perceelsgrenzen geplaatst worden.
Hoofdbestemming gebouw en complementaire functies	A) Hoofdbestemming gebouw Eengezinswoningen en varianten op eengezinswoningen zoals cohousing, kangoeroewoningen, zorgwonen, ... B) Complementaire functies Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle vereisten voldaan zoals opgesomd in de verkavelingsvoorschriften in <u>bijlage</u>. C) Garage of autostaanplaats Per woongegelegenheid moet er minstens één garage of autostaanplaats voorzien te worden binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan. D) Fietsstalplaatsen Fietsenstallingen moeten worden gerealiseerd op de gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw.
Inplanting	§1. Maximale bouwdiepte zoals aangeduid op het verkavelingsplan. §2. De voorbouwlijn is de verplichte voorbouwlijn. §3. Een inpandige autostaanplaats is verplicht.
Aantal bouwlagen	Passende binnen het toegestaan maximaal bouwvolume
Ondergronds gedeelte	Een ondergrondse kelder is toegestaan binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
Verharding	§1. Alleen voor een open terras aansluitend met de woning mag verharding aangelegd worden voor max. 25 m². §2. De terrassen moeten afwateren naar de tuin
Groenaanleg	§1. De achtertuin moet met levend groen aangelegd worden. §2. Kunstgras is verboden. §3. Een zwembad in de grond is verboden.
Constructies	Binnen de zone van de achtertuin zijn bijgebouwen toegelaten. De bijgebouwen dienen aan volgende voorwaarden te voldoen:

	a. bijgebouwen mogen niet verblijf bestemd zijn; b. totale maxima oppervlakte van bijgebouwen: 10% van de perceeloppervlakte; c. geplaatst op minstens 1 meter van de perceelsgrenzen; d. maximale hoogte: 3,5 meter
--	---

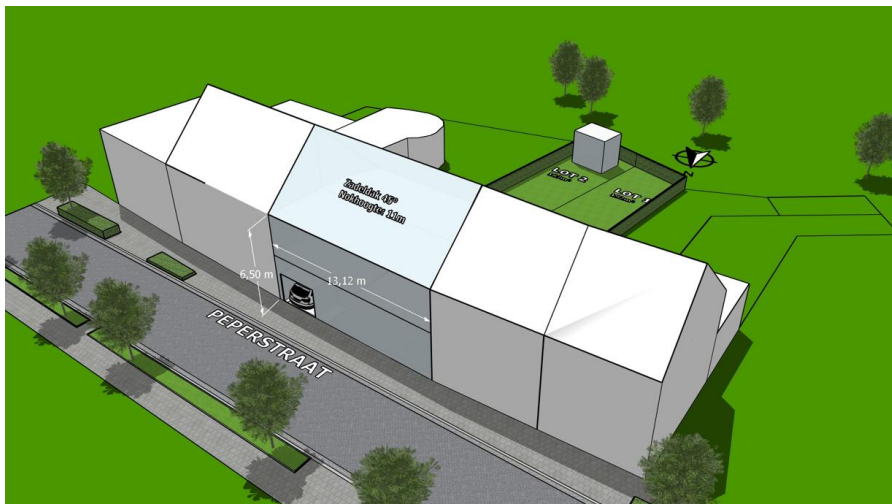
Rekening houdend met de toepasselijke bouwvoorschriften kunnen hieronder een aantal mogelijke visuele voorstellingen worden teruggevonden met betrekking tot het te realiseren bouwvolume op de loten:

Realisatie van één eengezinswoning op elk van de loten afzonderlijk:





Realisatie van één eengezinswoning op beide loten tezamen:



Attesten

Voor de bouwpercelen werden, in voorbereiding van deze tekoopstelling, de nodige attesten aangevraagd (zie ook 'stedenbouwkundige inlichtingen' supra):

- ☒ Bodemattesten afgeleverd op 23.03.2026
- ☒ Overstromingsrapporten
- ☒ Perceelrapporten onroerend erfgoed
- ☒ Stedenbouwkundige inlichtingen (cf. vastgoedinlichtingen)
- ☒ Kadastrale uittreksels

Verkoopprocedure

IGEAN dienstverlening zal het eigendom verkopen volgens een procedure van biedingen via gesloten omslag:

1. Voor indiening van een bod dient het (1) het biedformulier alsook (2) het ontwerp van eenzijdige aankoopbelofte in bijlage van deze syllabus te worden ingevuld en ondertekend.

Het bod blijft **geldig tot 18.05.2027** en kan uitsluitend worden ingediend

- Ofwel vrij van bijkomende (opschortende) voorwaarden
- Ofwel onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een hypothecaire lening voor de aankoop van een onroerend goed conform de voorwaarden zoals opgenomen in de aankoopbelofte in bijlage van deze syllabus.

Andere bijkomende (opschortende) voorwaarden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een omgevingsvergunning) worden niet aanvaard en zulk bod wordt als ongeldig beschouwd.

Het bod vervalt al vroeger zodra de kandidaat-koper schriftelijk geïnformeerd werd dat zijn bod niet weerhouden werd.

Inzake het **biedformulier**, hiervan wordt één versie in bijlage toegevoegd waarin de kandidaat-koper een keuze dient te maken voor een bieding voor ofwel lot 1 of lot 2, ofwel voor beide loten tezamen. Daarnaast kan op het biedformulier ook worden aangeduid of het bod wordt gedaan onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van financiering conform de bepalingen in de aankoopbelofte.

Inzake de eenzijdige **aankoopbelofte** zijn verschillende versies toegevoegd in bijlage met name:

- Versie 1: Aankoopbelofte Lot 1 zonder opschortende voorwaarde van financiering
- Versie 2: Aankoopbelofte Lot 2 zonder opschortende voorwaarde van financiering
- Versie 3: Aankoopbelofte Lot 1 en Lot 2 zonder opschortende voorwaarde van financiering
- Versie 4: Aankoopbelofte Lot 1 met opschortende voorwaarde van financiering
- Versie 5: Aankoopbelofte Lot 2 met opschortende voorwaarde van financiering
- Versie 6: Aankoopbelofte Lot 1 en Lot 2 met opschortende voorwaarde van financiering

De kandidaat-koper dient, in overeenstemming met het ingevulde biedformulier, de desbetreffende versie van de aankoopbelofte in te vullen en te ondertekenen.

Door het indienen van een bod, middels het (1) ondertekende biedformulier en (2) de ondertekende aankoopbelofte, verklaart de kandidaat-koper zich uitdrukkelijk akkoord met de bepalingen in deze verkoopprocedure.

2. De biedingen dienen te gebeuren onder definitief gesloten omslag, met vermelding in de linkerbovenhoek: "NIET OPENEN - bod Peperstraat 71-73 Schelle".

In deze definitief gesloten omslag dient (1) het ondertekende biedingsformulier en (2) de ondertekende aankoopbelofte te worden toegevoegd.

Bij inzending via afgifte of per post, als gewoon of aangetekend stuk, dient de gesloten omslag in een tweede gesloten omslag te worden geschoven, gericht aan het volgende adres:

IGEAN dienstverlening
t.a.v. Carl-Philip Coenen
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem

In de linkerbovenhoek dient verder de vermelding "bieding" te worden opgenomen.

3. Kandidaten dienen een bod in onder gesloten omslag uiterlijk op maandag 18 januari 2027 om 12u00. De biedingen dienen toe te komen bij IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem. Het onthaal van IGEAN dienstverlening is op werkdagen geopend tussen 8u tot 12u en van 13u tot 16u45.

Bij ontvangst van het bod zal door IGEAN dienstverlening een afgiftebewijs worden verstrekt.

Alle biedingen die na voornoemde deadline toekomen, hetzij per post, hetzij per drager, zullen niet in aanmerking kunnen genomen worden. Biedingen die per aangetekende post worden bezorgd dienen ten minste 3 werkdagen voor voormelde datum te worden verzonden om tijdig ontvangen te worden.

4. De opening der biedingen zal plaatsvinden op maandag 18.01.2027 om 13u00 in de kantoren van IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem. Indieners van een bod kunnen bij deze opening aanwezig zijn. De identiteit van de bieder en het bod worden voorgelezen.

5. Na opening der biedingen zullen IGEAN dienstverlening en de gemeente Schelle, aansluitend op de opening, de ontvangen biedingen rangschikken en toewijzen op het College van Burgemeester en Schepenen na de opening der biedingen. Vervolgens wordt de verkoop van de loten – *onder voorbehoud van definitieve machtiging door het gemeentebestuur* - toegewezen via tegentekening 'voor aanvaarding' van de desbetreffende aankoopbelofte. De kandidaat-kopers die een bod hebben uitgebracht zullen op de hoogte worden gebracht. Desgevallend, als een bod onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een krediet aanvaard wordt en het krediet niet tijdig bekomen werd, kan alsnog een ander bod weerhouden worden.

De toewijzing van de loten gebeurt in principe op basis van het door de kandidaat-koper uitgebrachte bod. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel de biedingen op lot 1 en lot 2 afzonderlijk als met de biedingen op beide loten gezamenlijk.

De verkoper behoudt zich evenwel het recht voor om gemotiveerd van dit principe af te wijken. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer het hoogste bod werd uitgebracht onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een krediet, terwijl een lager bod werd ingediend zonder dergelijke opschortende voorwaarde. In dat geval kan de verkoper beslissen het perceel toe te wijzen aan de bieder die het onvoorwaardelijke bod heeft uitgebracht.

De verkoper kan tevens beslissen de verkoop alsnog niet of maar gedeeltelijk toe te wijzen en later de procedure te herhalen.

6. Op voorwaarde van definitieve machtiging voor de verkoop van de loten door het gemeentebestuur van Schelle zal de notariële akte op kosten van de koper worden verleden uiterlijk binnen vier maanden na de bevestiging van toewijzing door het gemeentebestuur.

De koper heeft de mogelijkheid om een eigen notaris aan te stellen zonder een verhoging van de kosten. Voor de verkoper zal Notariskantoor Hilde Hellemans, Elisabeth Cuypers & Marleen Lepoutre met kantoor te Hemiksem optreden.

Overzicht timing

Deadline indienen bod	Maandag 18.01.2027 om 12u
Opening der biedingen	Maandag 18.01.2027 om 13u
College gemeente Schelle (onder voorbehoud)	Maandag 25.01.2027
Tegentekening 'voor aanvaarding' & communicatie kandidaat-kopers	01.02 – 09.02.2027
Geldigheid bod (behoudens eerder verval)	18.05.2027
Machtiging gemeentebestuur Schelle	Maart – april 2027
Uiterlijk verlijden notariële akte	Mei – juni 2027

Verkoopprijs

Verkoop van Lot 1 afzonderlijk

De minimale biedingsprijs bedraagt €120.000,00 (honderdtwintigduizend euro) exclusief registratiebelastingen en (notaris)kosten. Voornoemde biedingsprijs is eveneens exclusief de kosten van verkaveling van 3.972,00 EUR (exclusief registratiebelastingen en eventuele (notaris)kosten), dewelke afzonderlijk zullen worden aangerekend aan de koper(s).

Verkoop van Lot 2 afzonderlijk

De minimale biedingsprijs bedraagt €120.000,00 (honderdtwintigduizend euro) exclusief registratiebelastingen en (notaris)kosten. Voornoemde biedingsprijs is eveneens exclusief de kosten van verkaveling van 3.972,00 EUR (exclusief registratiebelastingen en eventuele (notaris)kosten), dewelke afzonderlijk zullen worden aangerekend aan de koper(s).

Verkoop van beide loten (Lot 1 en Lot 2) tezamen

De minimale biedingsprijs bedraagt €240.000,00 (tweehonderdveertigduizend euro) exclusief registratiebelastingen en (notaris)kosten. Voornoemde biedingsprijs is eveneens exclusief de kosten van verkaveling van 7.944,00 EUR (exclusief registratiebelastingen en eventuele (notaris)kosten), dewelke afzonderlijk zullen worden aangerekend aan de koper(s).

Vragen

Alle communicatie over deze verkoop en de procedure verloopt via IGEAN. Contact opnemen kan via mail: vastgoedtransacties@igean.be, in de titel van de e-mail dient het volgende te worden vermeld "*Verkoop Peperstraat 71-73 te Schelle*".

Voor meer informatie over de stedenbouwkundige voorwaarden kan men zich rechtstreeks wenden tot de dienst wonen & ruimtelijke ordening van de gemeente Schelle via ro@schelle.be of op het nummer 03 871 98 46.

Bijlagen (via IGEAN-website)

- Biedformulier
- Eenzijdige aankoopbelofte (6 versies)
- Bodemattesten
- Overstromingsrapporten
- Stedenbouwkundige inlichtingen (cf. vastgoedinlichtingen)
- Kadastrale uittreksels
- Verkavelingsvergunning

- Verkavelingsvoorschriften
- Het goedgekeurde verkavelingsplan
- Verkavelingsakte