

Gemeente Aartselaar

Verkoop van een bedrijventerrein aan Oeyvaersbosch

1. Inleiding

In opdracht van het gemeentebestuur van Aartselaar staat IGEAN in voor de verkoop van een perceel gelegen in KMO-zone aan Oeyvaersbosch. Het perceel is in bezit van de gemeente Aartselaar.

Het perceel is kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling, sectie D, deel van nr. 76 B, met een opgemeten oppervlakte van 6.908 m².

Het perceel is bestemd voor de vestiging van kleine en middelgrote ondernemingen voor verwerking, productie, distributie, logistiek en transport. Autonome kantoren, zuivere kleinhandel en inrichtingen voor de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen zijn niet toegelaten zoals omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften in bijlage. De koper dient zelf de nodige omgevingsvergunningen aan te vragen en te verkrijgen met het oog op de realisatie van een bedrijfsgebouw. De gemeente levert de vergunning af. Momenteel is het terrein braakliggend. Boven het terrein is een hoogspanningslijn aanwezig en een zendmast staat in de directe omgeving van het terrein (zie stedenbouwkundige voorschriften). De koper dient een bouwvrije zone te respecteren en een bufferzone te voorzien.

De omgevingsvergunning voor (onder meer) de uitbreiding van de straat Oeyvaersbosch. is afgeleverd in april 2022. Onder voorbehoud van een beroep tegen de omgevingsvergunning en omstandigheden gaan we er van uit dat deze werken kunnen worden afgerond in 2023.

2. Verkoopsvoorwaarden

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

De koper dient de werken voor de realisatie van een bedrijfsgebouw aan te vatten binnen de 3 jaar te rekenen vanaf het verlijden van de aankoopakte en de uitvoering van deze werken dient beëindigd te zijn binnen de 5 jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de aankoopakte.

De koper verbindt er zich toe de stedenbouwkundige voorschriften, die als bijlage worden gevoegd, strikt na te leven.

De uiteindelijke gevelstudie, studie van de bouwvolumes en de uitvoeringsplannen zullen ter goedkeuring aan het schepencollege van Aartselaar worden voorgelegd, vooraleer de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt ingediend.

3. Verkoopprocedure

IGEAN dienstverlening zal het perceel namens de gemeente verkopen aan de meestbiedende en dit in maximaal 2 rondes met telkens 2 fases.

1^e ronde

Het terrein wordt in zijn geheel aangeboden aan een minimale biedingsprijs van 863.625 EUR (125 EUR/m²).



- Fase 1 : enkel bedrijven die momenteel hun kantoor of werkruimte hebben in Aartselaar, of hun maatschappelijke zetel hebben, kunnen deelnemen aan de biedingsprocedure
- Fase 2 : indien in de eerste fase geen toewijzing gebeurt, wordt de biedingsprocedure hernomen en kunnen ook bedrijven buiten de gemeente Aartselaar een bod uitbrengen

2^e ronde

Indien er geen toewijzing in de 1^e ronde gebeurt zal het terrein worden opgedeeld in 3 nader te bepalen delen en bedraagt de minimale biedingsprijs 125 EUR/m².

- Fase 1 : enkel bedrijven die momenteel hun kantoor of werkruimte hebben in Aartselaar, of hun maatschappelijke zetel hebben, kunnen deelnemen aan de biedingsprocedure
- Fase 2 : indien in de eerste fase geen toewijzing gebeurt, wordt de biedingsprocedure hernomen en kunnen ook bedrijven buiten de gemeente Aartselaar een bod uitbrengen

Elke nieuwe biedingsperiode heeft een termijn van 3 maanden. Indien het bouwverlof in deze periode valt, zal de termijn met 1 maand worden verlengd.

Het uitbrengen van een geldig bod gebeurt in elke van de hierboven beschreven fases als volgt:

- a. In de eerste fase van ronde 1 dienen kandidaten die momenteel hun kantoor of werkruimte hebben in Aartselaar, of hun maatschappelijke zetel hebben, een bod onder gesloten omslag in te dienen uiterlijk op **15.06.2023 om 11u30**. Biedingen van kandidaten van buiten de gemeente Aartselaar zullen niet in aanmerking kunnen genomen worden. De biedingen dienen toe te komen bij IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem. Alle bewijstukken die aantonen dat de kandidaat voldoet aan de voorwaarden dienen bij het bod ingediend worden. Biedingen die nadien toekomen, hetzij per post, hetzij per drager, zullen niet in aanmerking kunnen genomen worden. Biedingen die per aangetekende post worden bezorgd dienen ten minste 3 kalenderdagen voor voormelde datum te worden verzonden om tijdig ontvangen te worden.
De opening der biedingen zal plaatsvinden op voormelde datum in de kantoren van IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem. Indieners van een bod kunnen bij deze opening aanwezig zijn.
- b. Indien er in de eerste fase van ronde 1 geen toewijzing gebeurt kunnen kandidaten buiten de gemeente Aartselaar ook een bod uitbrengen conform de wijze van indienen onder punt a en dit uiterlijk op **14.09.2023 om 11u30**. De opening der biedingen zal plaatsvinden op deze datum in de kantoren van IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem. Indieners van een bod kunnen bij deze opening aanwezig zijn.
- c. In de eerste fase van ronde 2 dienen die kandidaten die momenteel hun kantoor of werkruimte hebben in Aartselaar, of hun maatschappelijke zetel hebben, een bod onder gesloten omslag in te dienen uiterlijk op **16.12.2023 om 11u30**. Biedingen van kandidaten van buiten de gemeente Aartselaar zullen niet in aanmerking kunnen genomen worden. De biedingen dienen toe te komen bij IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem. Alle biedingen die nadien toekomen, hetzij per post, hetzij per drager, zullen niet in aanmerking kunnen genomen worden. Biedingen die per aangetekende post worden bezorgd dienen ten minste 3 kalenderdagen voor voormelde datum te worden verzonden om tijdig ontvangen te worden.
De opening der biedingen zal plaatsvinden op voormelde datum in de kantoren van IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem. Indieners van een bod kunnen bij deze opening aanwezig zijn.



- d. Indien er in de eerste fase van ronde 2 geen toewijzing gebeurt, kunnen kandidaten buiten de gemeente Aartselaar ook een bod uitbrengen conform de wijze van indienen onder punt a en dit uiterlijk op **14.03.2024**. De opening der biedingen zal plaatsvinden op voormelde datum in de kantoren van IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem. Indieners van een bod kunnen bij deze opening aanwezig zijn.
- e. Alle biedingen dienen te gebeuren onder definitief gesloten omslag, met vermelding in de linker bovenhoek : "NIET OPENEN – bod bedrijventerrein Oeyvaersbosch". Bij inzending over de post, als gewoon of aangetekend stuk, dient u de gesloten omslag in een tweede gesloten omslag te schuiven met opgave van het adres van IGEAN dienstverlening en met de vermelding "bieding". U gebruikt uitsluitend het biedformulier als bijlage bij deze nota.

Het bod is vrij van bijkomende voorwaarden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een krediet of omgevingsvergunning) en blijft geldig tot **30.04.2024**.

Bij het openen van de biedingen is het uitgesloten om nog een hoger bod uit te brengen.

De raad van bestuur van IGEAN dienstverlening zal in overleg met de gemeente Aartselaar in de zitting volgend op de opening van het hoogste bod, het perceel toewijzen aan de hoogste bieder. IGEAN dienstverlening kan in overleg met de gemeente tevens beslissen het perceel alsnog niet toe te wijzen en later de procedure te herhalen.

Door het indienen van een bod verklaart de kandidaat zich uitdrukkelijk akkoord met de bepalingen in deze verkoopprocedure.

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

Alle communicatie over deze verkoop en de procedure verloopt via IGEAN. U kan hiertoe contact opnemen per mail via projectgrond@igean.be en specifieke vragen met betrekking tot de bouwmogelijkheden neemt u rechtstreeks contact op met de dienst Omgeving van de gemeente Aartselaar.

4. Voorziene tijdslijn verkoop perceel

- | | | |
|-------------------|---|--|
| - 04.05.2022 | : | goedkeuring verkoopprocedure op Raad van Bestuur |
| - 13.04.2023 | : | start publicatie |
| - 15.06.2023 | : | opening van biedingen ronde 1 fase 1 |
| - 14.09.2023 | : | opening van biedingen ronde 1 fase 2 |
| - 16.12.2023 | : | opening van biedingen ronde 2 fase 1 |
| - 14.03.2024 | : | opening van biedingen ronde 2 fase 2 |
| - april 2024 | : | toewijzing op raad van bestuur |
| - 4 maanden later | : | tekenen verkoopakte* |

* De akte zal steeds verleden worden binnen een termijn van 4 maanden na toewijzing

5. Verkoopprijs

De minimale biedingsprijs bedraagt € 125,00 per vierkante meter (honderdvijfentwintig euro), exclusief kosten, bij een verkoop in afzonderlijke percelen of € 863.625,00 (achthonderddrieënzestigduizend zeshonderdvijfentwintig euro) bij een verkoop in het geheel.

6. Bijlagen

- Stedenbouwkundige voorschriften
- Opmetingsplan met wegeninfrastructuur



- Liggingsplan