

BIDBOOK

Hoeve Vertenten

Linter

TE HER
BESTEM
MEN.BE



Naam bidboek
Naam vastgoed
Adres

WK 25001 VIERKANTSHOEVE FRUITBOER LINTER
Hoeve Vertenten
3e Regt. Lansiersstraat 22,
3e Regt. Lansiersstraat 30,
Kapelstraat 2,
3350 Linter
LINTER 3 AFD/24084B/0105/00S000
LINTER 3 AFD/24084B/0107/00G000
LINTER 3 AFD/24084B/0107/00K000
LINTER 3 AFD/24084B/0107/00H000

Kadastrale gegevens

Zie bijlage
Woonhuis 1957 (hoeve dateert vermoedelijk van voor 1748)
Van 1900 tot 1918
1965

Stedenbouwkundige inlichtingen
Bouwjaar 3e Regt. Lansiersstraat 22
Bouwjaar 3e Regt. Lansiersstraat 30
Bouwjaar Kapelstraat 2

Totale perceeloppervlakte
Bescherming Onroerend Erfgoed
Vaststelling Onroerend Erfgoed
Vraagprijs

$1766\text{m}^2 + 135\text{m}^2 + 380\text{m}^2 + 720\text{m}^2 = 3.001\text{ m}^2$
 Geen bescherming
 Geen vaststelling
 € 425.000 (voor de gehele site)
 € 250.000 (voor Hoeve Vertenten)
 € 175.000 (voor het woonhuis in de Kapelstraat 2)



Bron: Cadgis



Bron: Villaret-kaart (1745 - 1748)

INHOUDSOPGAVE

1. Projectbeschrijving
2. Bidbook & Teherbestemmen.be
3. Scenario-onderzoek
4. Conclusies en adviezen
5. Fotoreportage

In bijlage een link naar de herbestemmingsstudie van Miss Miyagi en de dossierstukken.

Projectsite hoeve Vertenten, Linter

Net om de hoek van het gemeentehuis van Linter ontdekken we Hoeve Vertenten, een vierkantshoeve die dateert van voor 1748 en mee aan de basis ligt van de dorpskern van Orsmaal. De oorspronkelijk L-vormige hoeve getuigt van eeuwen landbouwtraditie in deze vruchtbare streek, waar generaties boeren hun bestaan vonden tussen de glooiende heuvels van het Hageland. De bakstenen gebouwen rondom de gekasseide binnenkoer vertellen het verhaal van een werkende hoeve. De woning aan de rechterzijde werd in de jaren '60 toegevoegd, waardoor het grootste deel van het volume dat zichtbaar is vanaf de straatzijde uit de 20ste eeuw stamt.

Hoewel de hoeve geen officiële erfgoedstatus draagt - ze staat niet op de lijst van beschermde monumenten, dorpsgezichten of vastgesteld bouwkundig erfgoed - erkent de gemeente Linter wel degelijk de waarde van dit ensemble. De typische hoevearchitectuur draagt immers bij aan het authentieke karakter van de dorpskern van Orsmaal. Het is precies deze spanning tussen erfgoedwaarde en ontwikkelingsmogelijkheden die dit project zo interessant maakt.

Naast de hoeve staat er in de nabijgelegen Kapelstraat ook al enkele jaren een woning leeg. Door beide percelen samen te nemen in het onderzoek, verhogen de ontwikkelingsmogelijkheden aanzienlijk. Deze combinatie, samen met de constructieve houding van de gemeente Linter, opent de deur naar een uniek project in het hart van Orsmaal.

Met andere woorden: we verkopen hier een site die bestaat uit twee projectdelen - de hoeve en een woning. Door de combinatie van beide percelen en dankzij de open houding van de gemeente zijn er heel wat mogelijkheden om hier een uniek project neer te zetten. Of het nu gaat om een kleinschalige co-housing die inspeelt op de behoefte aan gemeenschapsleven of een meer klassieke ontwikkeling van eengezinswoningen - de mogelijkheden zijn veelzijdig en inspirerend.



Situering



1 min. Bushalte Orsmaal
18 min. Station Sint-Truiden
25 min. Station Tienen

Gelegen in het dorp **Orsmaal**, gelegen tussen twee verbindingswegen: de Sint-Truidensesteenweg en de Landenstraat.

Afstand tot nabijgelegen steden en dorpen:

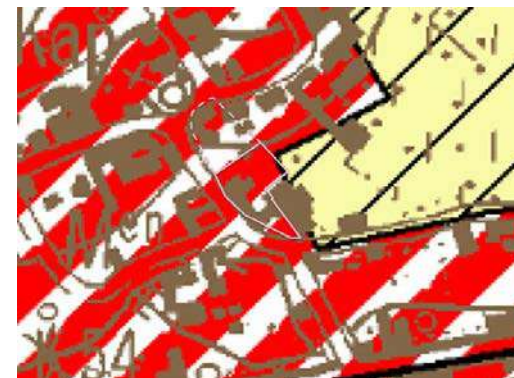
Linten +/- 8 km

Tienen +/- 10 km

Landen +/- 6 km

Sint-Truiden +/- 10 km

Volgens het gewestplan: gelegen in woongebied landelijke karakter





De projectsite:
bestaat uit 2 delen:

1. Tweedelig woonhuis met schuren, binnenkoer en moestuin (17,66 are)
2. Woning met zijdelingse aanbouw, vrijstaande schuur en tuinzone (12,35 are)

Totale oppervlakte projectsite: 30,01 are

is toegankelijk via de:

1. 3e Regt. Lansiersstraat
2. Kapelstraat & 3e Regt. Lansiersstraat

Watertoets: pluviaal overstromingsgevoelige gebieden

→ Projectsite zelf ligt niet in overstromingsgevoelig gebied

→ De straat ligt in overstromingsgevoelig gebied

Advies RO

Orsmaal kleurt donker blauw, maar in realiteit zijn er nog geen grote overstromingen geweest





BIDBOOK & TEHERBESTEMMEN.BE

Betrouwbaarheid van de geleverde informatie

Dit bidbook is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het is bedoeld om de kandidaat-koper/bieder zo volledig mogelijk te informeren. Aan het aangeleverde materiaal en informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend.

De kandidaat-koper/bieder dient de informatie, mede in het kader van de eigen onderzoeksplicht, zelf op juistheid en volledigheid te controleren.

Voor nadere informatie kan de kandidaat-koper/bieder zich wenden tot de betrokken stakeholders (eigenaar, stedelijke of gemeentelijke betrokken diensten, onroerend erfgoed Vlaanderen, ...).

Uitgangspunten en voorwaarden

Dit bidbook is leidend voor een inschrijving als kandidaat-koper/bieder. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst, komen verkoper en kandidaat-koper/bieder met name overeen, doch niet limitatief:

- Het perceel waarop de bieding betrekking heeft, is gesitueerd op adres / kadastraal perceel: Adres: 3e Regt. Lansiersstraat 22, 3350 Linter, 3e Regt. Lansiersstraat 30, 3350 Linter & Kapelstraat 2, 3350 Linter CaPaKey - 4 percelen:
LINTER 3 AFD/24084B/0105/00S000
LINTER 3 AFD/24084B/0107/00G000
LINTER 3 AFD/24084B/0107/00K000
LINTER 3 AFD/24084B/0107/00H000
met een totale bruto-oppervlakte van ca. 3.001m².

- De onroerende zaak wordt eigendom van koper en zal aan koper worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij bieding en bij het tot stand komen van een koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.
- Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten en die aangegeven zijn in het bidbook, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.
- Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor het gebruik van de bestaande onroerende zaak nodig waren. Beperkingen of gebreken die het nieuwe gebruik bij herbestemming belemmeren zijn de koper bekend op het moment van het tot stand komen van een koopovereenkomst en komen voor rekening en risico van koper.
- Voor voorgesteld onroerend vastgoed is er een herbestemmingsstudie voorhanden (cfr. Herbestemmingsstudie Miss Miyagi). Een indicatie van de analyse van de site of van het object kan u hier terug vinden in bijlage.
- Indien er nog bepaalde bijkomende vergunningsaanvragen vereist zijn (hetzij op stedenbouwkundig vlak, hetzij op milieutechnisch vlak of een combinatie van beide), is koper hiervoor verantwoordelijk.
- De eigenaar heeft geen asbestinventarisatie laten uitvoeren, er is echter wel een asbestattest voorhanden. Deze informatie is de eigenaar derhalve ook bekend. De onroerende zaak wordt gecategoriseerd als 'niet-asbestveilig'. Bij de verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. De kandidaat-koper/bieder verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

- Aan koper is bekend dat de onroerende zaak, zoals ook aangegeven in het bidbook, deel uitmaakt van de aanduiding vastgesteld bouwkundig erfgoed / landschappelijk element. Voor meer details verwijzen we naar de Herbestemmingsstudie van Miss Miyagi in bijlage.
- Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
- De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

Biedingsprocedure

Een bieding kan gedaan worden met als vraagprijs € 425.000 (voor de gehele site. Vraagprijs voor Hoeve Vertenten is € 250.000, voor het woonhuis in de Kapelstraat 2 is bedraagt de vraagprijs € 175.000). Aan gedane biedingen kunnen geen rechten ontleend worden.

Van de bieder wordt bij bieding tenminste het onderstaande resultaat verwacht:

- Prijsaanbieding voor de aankoop van het gebouw, ondergrond en aanhorigheden in volle eigendom op basis van de info opgenomen in dit bidbook.
- Datum van afname.
- Het is mogelijk een voorstel te formuleren voor een van de percelen of voor de percelen tezamen.

Opmerkingen met betrekking tot de procedure

De eigenaar behoudt het recht om alle biedingen te beoordelen. Een bieding moet voor de eigenaar passend zijn, hij/zij is vrij in de keuze die voor hem/haar het meest passend is.

Teherbestemmen BV werkt in dit dossier met een vraagprijs. Biedingen gebeuren via een officieel biedingsformulier, op te vragen bij Teherbestemmen.

Bijlagen en vastgoedinformatie

Dit onderdeel helpt de kandidaat-koper/bieder een stuk op weg richting de realisatie van een (eigen) scenario voor herbestemming van de gebouwen. Het merendeel van de benodigde gegevens heeft Teherbestemmen BV dan ook voor u verzameld.

Aansprakelijkheid

We herhalen graag formeel dat de informatie in dit document slechts een globale omschrijving schetst van het object. De informatie berust deels op gegevens die door derden aan Teherbestemmen BV zijn verstrekt. Met de grootste zorg is deze informatie dan ook verwerkt, doch kan Teherbestemmen BV niet aansprakelijk gesteld worden voor de juistheid van deze info. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Copyright

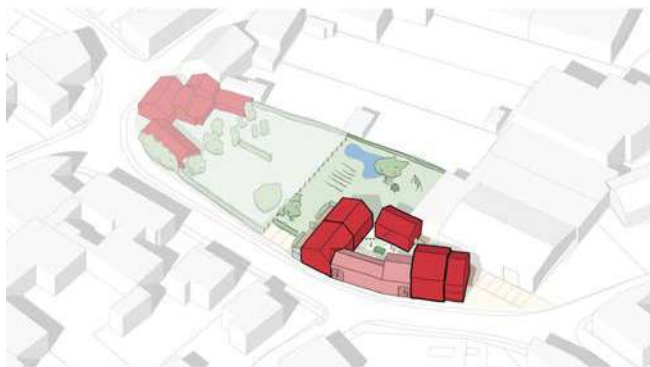
Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op andere sites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook en/of commercieel gebruik van deze informatie (zoals foto's, plattegronden, teksten etc.), is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door Teherbestemmen BV of tenzij aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

Deze informatie mag worden bekeken op een scherm, gedownload worden op een hard-disk of geprint worden, mits dit geschiedt voor persoonlijk, informatief en niet-commercieel gebruik, mits de informatie niet gewijzigd wordt, en mits de informatie niet wordt gebruikt in een ander werk of publicatie in welk medium dan ook.

SCENARIO-ONDERZOEK (zie herbestemmingsstudie Miss Miyagi voor meer detail)

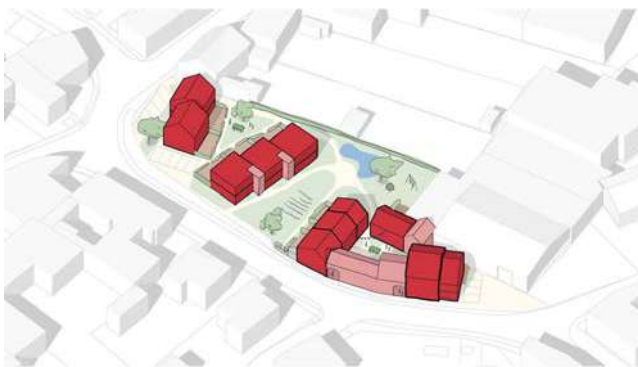
Scenario 1 - Opdelen

Kleinschalige woongemeenschap met **tot 6 autonome wooneenheden** in de hoeve. Samen leven, apart wonen - met gedeelde binnen- en buitenruimtes die het gemeenschapsleven stimuleren.



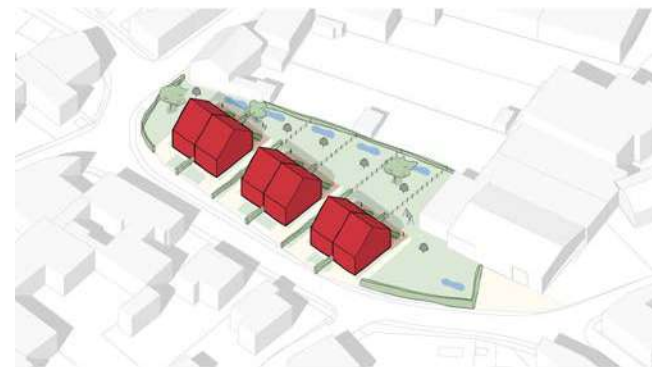
Scenario 2 - Optimaliseren

Kleinschalige woongemeenschap in de hoeve én op naastliggende perceel. Ook hier met een interessante mix tussen privé- en gedeelde ruimte. Dit met in de vierkantshoeve **tot 6 autonome woongelegenheden** en op het naastgelegen perceel zo'n **9 nieuwbouwwunits**.



Scenario 3 - Tabula rasa

Volledige sloop en vervanging door **6 moderne halfopen woningen**. Maximale ontwikkelingsvrijheid met eigentijds comfort op deze toplocatie.



algemene opmerking: deze scenario's zijn richtinggevend en geven geen garantie op toelating of vergunning. Het ontwerp moet in een volgende fase meer geconcretiseerd worden en afgetoetst worden met de betrokken diensten.

Conclusies en adviezen



De hoeve is **geen vastgesteld bouwkundig erfgoed** of beschermd stads- of dorpsgezicht.

Aandachtspunten

- De parkeerverordening vraagt 1,5 /woonunit, maar kan aangepast worden bij collectieve woonprojecten naar een minimum van 1/ woonunit.
- Zwembad of zwembad in de tuin zijn bespreekbaar.
- Er mogen bijkomende gevelopeningen gemaakt worden zolang het de wettelijke bepalingen van 'lichten en zichten' respecteert.
- Platte daken voor de nieuwbouwwolumes zijn bespreekbaar mits goed ontwerp en goede landelijke inpassing.
- Bij de collectieve woonprojecten (scenario 1 & 2) is het toegelaten een gemeenschappelijke wadi aan te leggen voor de opvang van het regenwater. Indien men echter kiest voor scenario 3 met 6 halfopen bebouwingen, dienen deze allen over een aparte wadi te beschikken.
- De percelen zijn tezamen te koop. Het is echter ook mogelijk een voorstel te formuleren voor een van de percelen.
- De renovatieplicht is van toepassing. Als nieuwe eigenaar moet u binnen 6 jaar de energieprestatie van de woning verbeteren tot minstens EPC-label D.

→ Een deel van de hoek van het perceel rechts wordt overgedragen aan de fruitboer om de toegang tot de hangaar te verzekeren.

Foto's exterior hoeve (meer beelden via www.teherbestemmen.be)



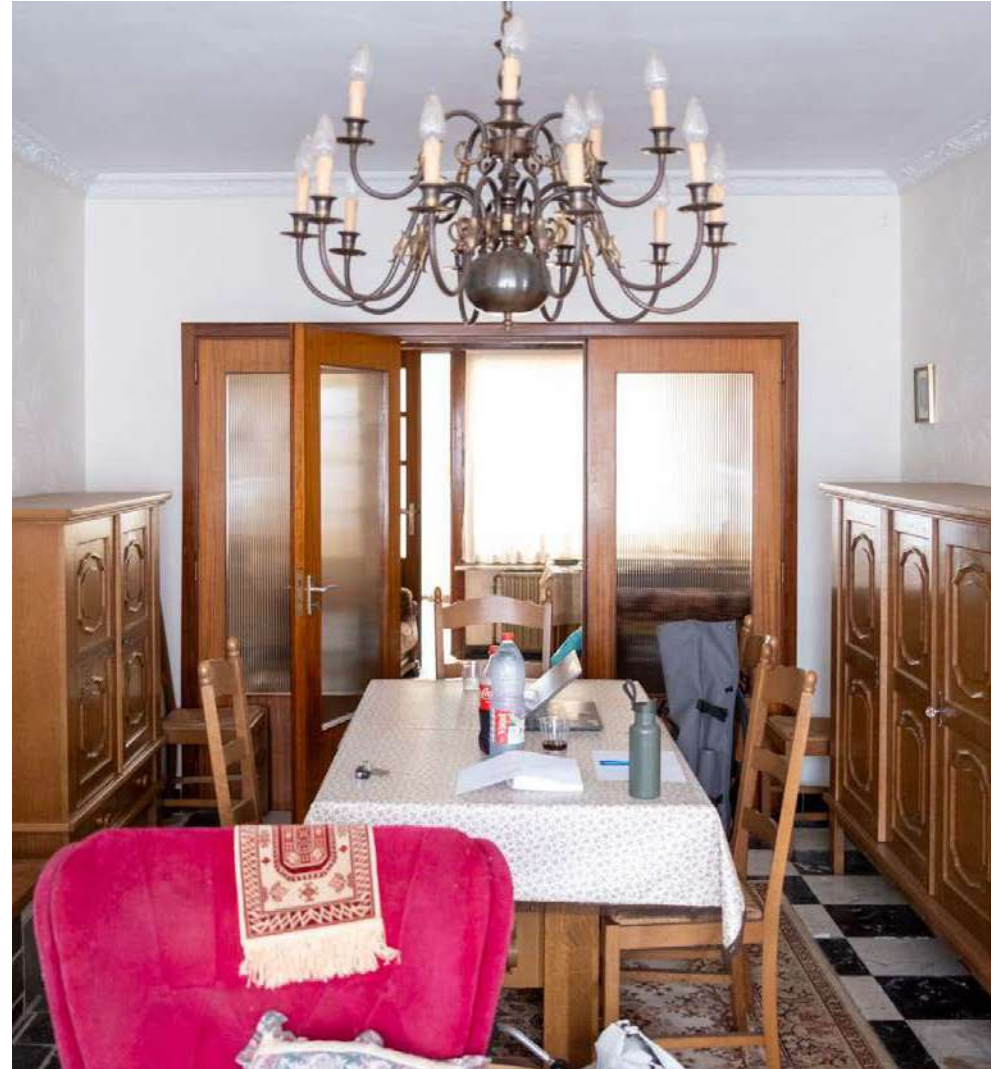
Foto's interieur hoeve & woonhuis (meer beelden via www.teherbestemmen.be)



Foto's exterieur Kapelstraat (meer beelden via www.teherbestemmen.be)



Foto's interieur Kapelstraat (meer beelden via www.teherbestemmen.be)



BIJLAGEN

Via [deze knop](#) of onderstaande QR-code kan u de volledige herbestemmingsstudie uitgevoerd door Miss Miyagi terugvinden, alsook alle beschikbare wettelijke dossierstukken.

Voor bijkomende vragen/ inlichtingen kan u contact opnemen met:

niels@teherbestemmen.be

T: 0470 36 34 24





TE HER
BESTEM
MEN.BE

Teherbestemmen BV

Sluisstraat 79/3
3000 Leuven
www.teherbestemmen.be
niels@teherbestemmen.be
T: 0470 36 34 24

 MISS MIYAGI

Miss Miyagi BVBA

Sluisstraat 79/3
3000 Leuven
www.missmiyagi.eu
info@missmiyagi.eu