

# *Marktoproep aan kandidaat-gebruiker voor het huren van de kantoorgebouwen in het Osbroekpark te Erembodegem*



**VLAAMSE  
MILIEUMAATSCHAPPIJ**



*De VMM consulteert de markt om voorstellen te ontvangen voor het huren van het kasteel en bijgebouwen te Erembodegem, Alfons Van de Maelestraat 96*

# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

## 1. Inhoudstafel

---

1. Inhoudstafel
2. Context
3. Doelstelling van dit document
4. Ligging van het gebied en stedenbouwkundig kader
5. Indeling van de gebouwen
6. Plannen van de te verhuren gebouwen
7. Technische gegevens van de gebouwen
8. Aanpak m.b.t. het omliggend Park
9. Algemene verhuurvoorwaarden
10. Verdere informatie
11. Contactgegevens
12. Bijlage: extra fotomateriaal

# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

## 2. Context

---

- ❖ Het kasteel en bijgebouwen te Erembodegem bevinden zich aan de zuidkant van het Stadspark 'Osbroek', de groene long van stad Aalst. Het kasteel is bereikbaar via de Alfons Van de Maelestraat, terwijl het bijgebouw toegankelijk is via de Orangeriestraat, beiden beschikken over voldoende parkeerplaatsen. Het kasteel werd omstreeks het jaar 1914 opgetrokken door de familie Moyersoen, die tevens een 35 ha grond in eigendom hadden.
- ❖ Het kasteel en bijhorende gronden bleef tot in 1985 in handen van de erfgenamen van de familie Moyersoen. In 1985 kocht de 'Vlaamse Waterzuiveringsmaatschappij' (rechtsvoorganger van de VMM) het domein aan om deze in gebruik te nemen als kantoorlocatie. In 1986 werd een bouwvergunning toegekend om de gebouwen te renoveren en een 'rotonde' aan te bouwen. Een 2<sup>de</sup> en laatste renovatie van het kasteelgebouw werd uitgevoerd in 2010. In 1991 werd aan de grens met de Orangeriestraat een administratief gebouw opgetrokken, alsook kantoorruimte voor de VMM.
- ❖ Beide gebouwen, palend aan het beschermd landschap 'Osbroek', werden verlaten door de VMM wegens een hergroepering naar het centrum van Aalst. Beide gebouwen en omliggende gronden maken deel uit van dit verhuurproject. De verhuis van de VMM vond plaats in het voorjaar van 2017.
- ❖ De VMM wenst deze unieke gebouwen/locatie te huur aan te bieden. Zij is op zoek naar een geschikte huurder, die het imago en prestige van de aangeboden gebouwen kan benutten. De voorkeur gaat uit naar een huurder die de gebouwen kan gebruiken in de huidige staat en bestemming, namelijk: diensten, kantoor. Het onderhoud van de omliggende gronden valt ten laste van de huurder.

# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

## 3. Doelstelling van dit document

---

- ❖ De VMM wenst een open marktraadpleging te organiseren met ruime bekendmaking waarbij geïnteresseerde partijen een bieding kunnen uitbrengen voor het inhuren van de verder in dit document beschreven gebouwen. Voorliggend document geeft een overzicht van de betrokken gebouwen, omliggend park en de rand- & huurvoorwaarden die gekoppeld zijn aan de huur.
- ❖ De marktraadpleging valt niet onder toepassing van de overheidsopdrachten-reglementering maar wordt georganiseerd in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel en met de principes van transparantie en het toekennen van een redelijke termijn voor het kenbaar maken van interesse.
- ❖ De VMM wil een zinvolle en realistische herbestemming voor de gebouwen vinden en zo het behoud ervan veilig stellen. De VMM heeft als voorkeur om de ganse aangeboden site in één geheel te verhuren, waarbij de kandidaat instaat voor het onderhoud en behoud van zowel het gebouw als de bijhorende grond.
- ❖ De verhuurprocedure beoogt daartoe kandidaten te bereiken die beschikken over de nodige mogelijkheden om de gebouwen en de bijhorende grond in huidige staat te onderhouden. De VMM wil kwalitatieve voorstellen ontvangen.

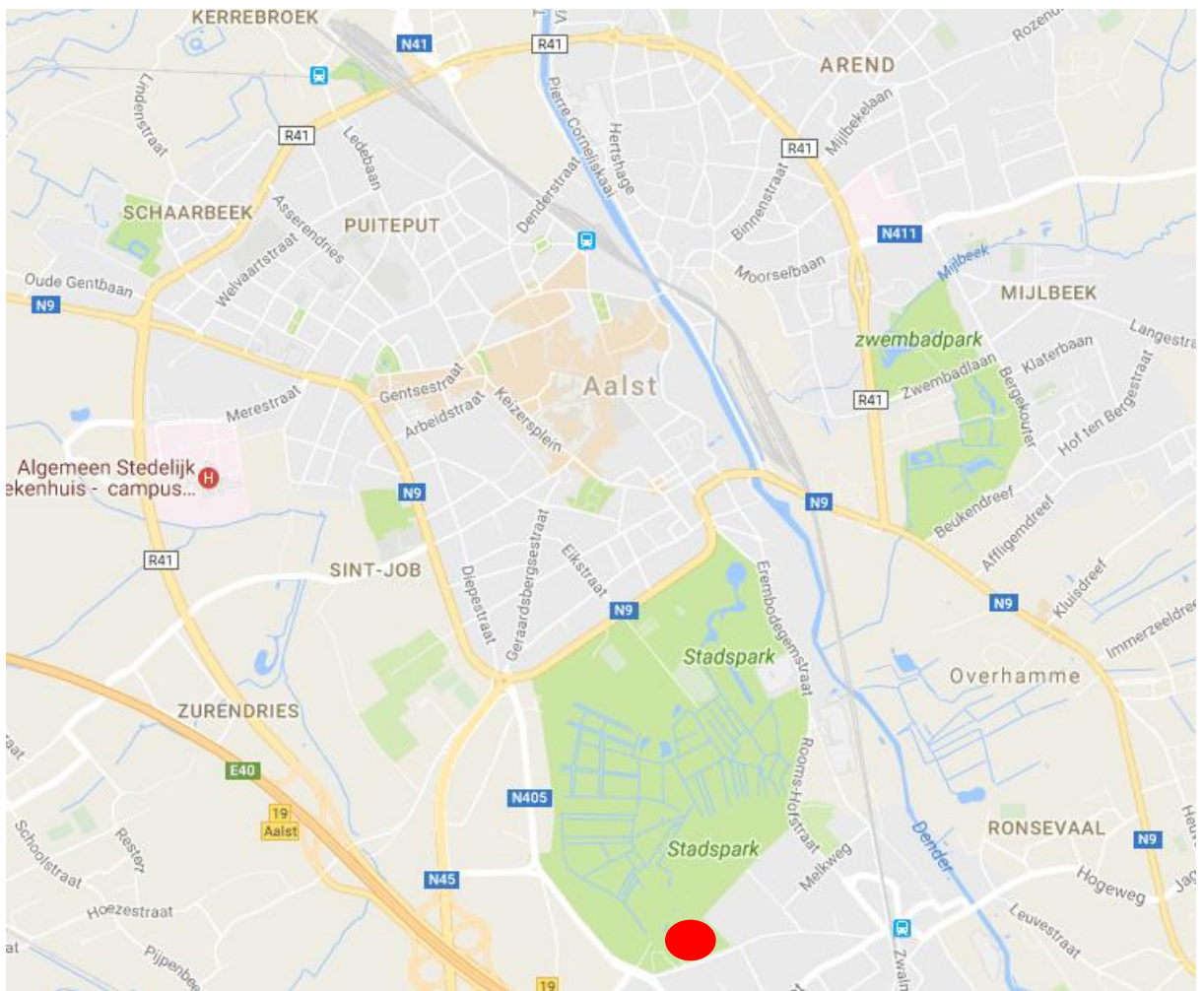




# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

## 4. Ligging van het gebied en stedenbouwkundig kader

- ❖ De gebouwen bevinden zich aan de rand van het Osbroekpark te Erembodegem. Bereikbaar tussen de Alfons Van de Maelestraat en de Orangeriestraat. Gelegen nabij een woonwijk en het woonzorgcentrum 'De Hopperank'. De E40 is bereikbaar binnen de 5 min.



- ❖ Het Osbroekkasteel en bijgebouwen zijn, volgens gewestplan gelegen in 'natuurgebied'. Het landschap wordt als waardevol beschouwd en is beschermd als landschappelijk erfgoed. Huidige functie dient weerhouden te worden.

# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

## 4. Ligging van het gebied en stedenbouwkundig kader



Kantoorgebouwen



Parking



Omliggend park en aanhorigheden

# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

## 5. Indeling van de gebouwen

---

### 1. A) Hoofdgebouw kasteel

- Kantoorfunctie
- Bestaande uit 4 verdiepingen met een totale bruto opp. van +- 850 m<sup>2</sup>
- Per verdiep is er een mix van kantoren, vergaderzalen, sanitair, circulatie en technische/opbergruimte
- Op -1 bevindt zich een keuken, een douche en een stookplaats, alsook een doorgang naar de 'rotonde'
- Iedere verdieping is bereikbaar met de trap en beschikt over eigen sanitair
- Op het GLV is een onthaal/wachtzaal voorzien
- Op het GLV is er via de grote vergaderzaal toegang tot een groot dakterras
- 30-tal parkeerplaatsen aan de Alfons Van de Maelestraat, te voet bereikbaar.
  - 10 parkeerplaatsen zijn momenteel in bruikleen gegeven aan het OCMW Aalst, dit is op elk moment opzegbaar met een opzegtermijn van 3 maand.

### B) Rotonde

- Kantoorfunctie
- 2 verdiepingen met een totale bruto opp. van +- 446 m<sup>2</sup>
- Bereikbaar via de -1 van het hoofdgebouw, verbinding (47 m<sup>2</sup>) tussen de 2 gebouwen kan benut worden als circulatie, maar ook als archiefruimte/stock.
- Ruimten bestaan grotendeels uit kantoren en archief.
- Op -2 is een ruime serverroom aanwezig



# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

## 5. Indeling van de gebouwen

---

### 2. Administratief gebouw

- Kantoorfunctie
- Bestaande uit 3 verdiepingen met een totale bruto opp. van +- 530 m<sup>2</sup>
- GLV met inkom, circulatie en 4 ruime kantoren
- Het 1ste verdiep werd ingedeeld in verschillende kantoren met sanitair (M/V) en kitchenette.
- De kelder (+- 137 m<sup>2</sup>) wordt gebruikt als archief en technische ruimte
- Voor het gebouw is er een dubbele overdekte garage/opslag met een opp. van 55 m<sup>2</sup>.
- Aangebouwd op het GLV is er een bewoonde conciërgewoning

### 3. Omliggend park

- 3ha 50a 68ca
- Bestaande uit:
  - Franse tuin
  - Ijskelder
  - Grasland
  - Kasteelvijver, grachten en greppels
  - Bos
- Beheersplan met detailinfo



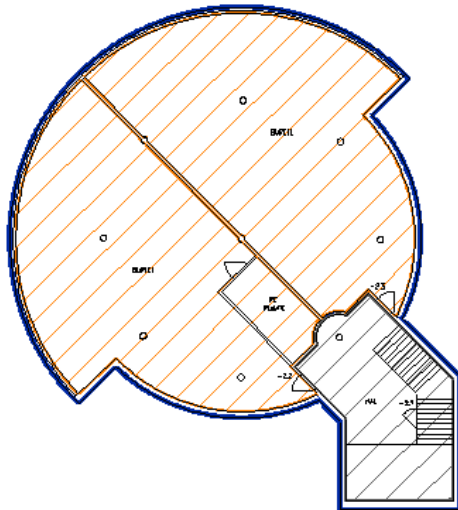


# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

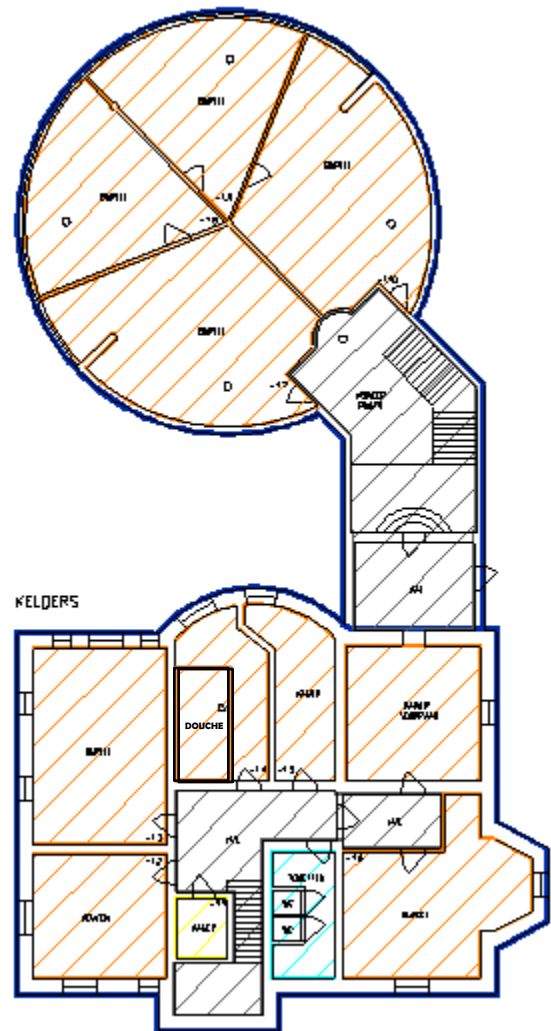
## 6. Plannen van de te verhuren gebouwen

### ❖ Hoofdgebouw met rotonde

Rotonde: - 2



Kasteel + Ronde: - 1

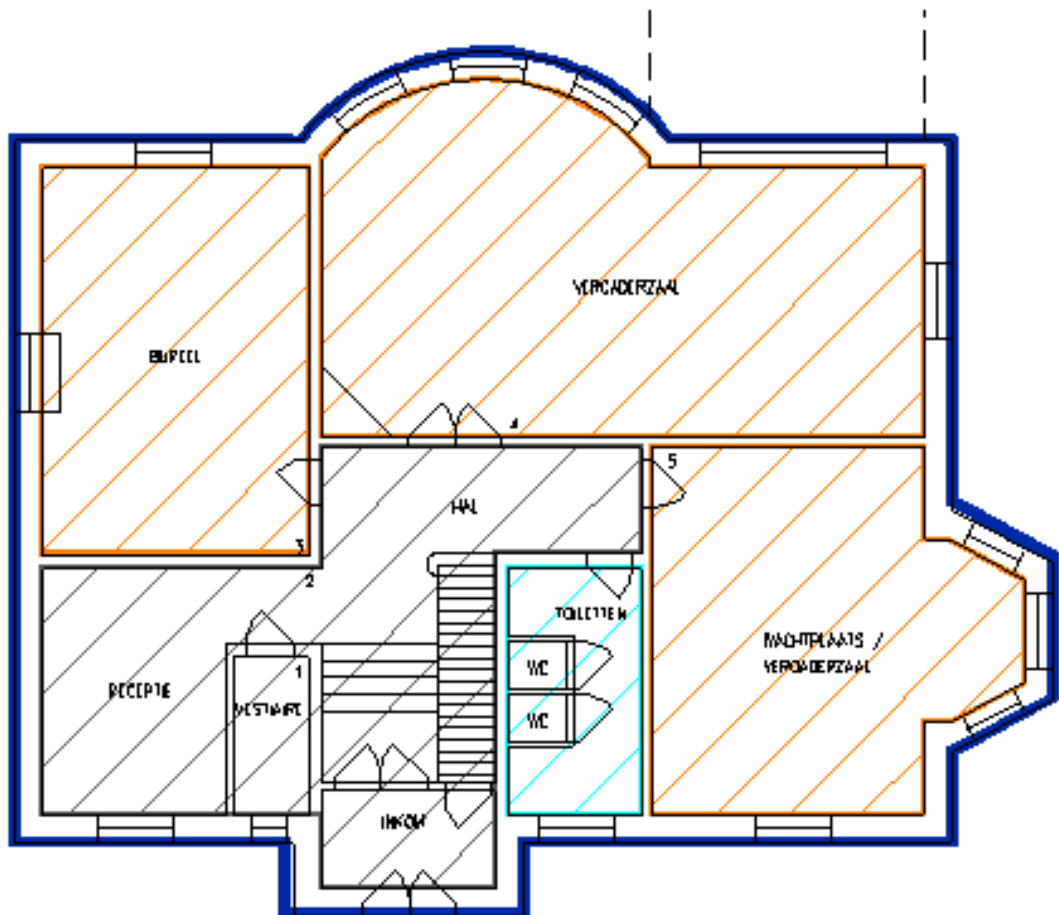


# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

## 6. Plannen van de te verhuren gebouwen

### ❖ Hoofdgebouw met rotonde

Kasteel: Gelijkvloers

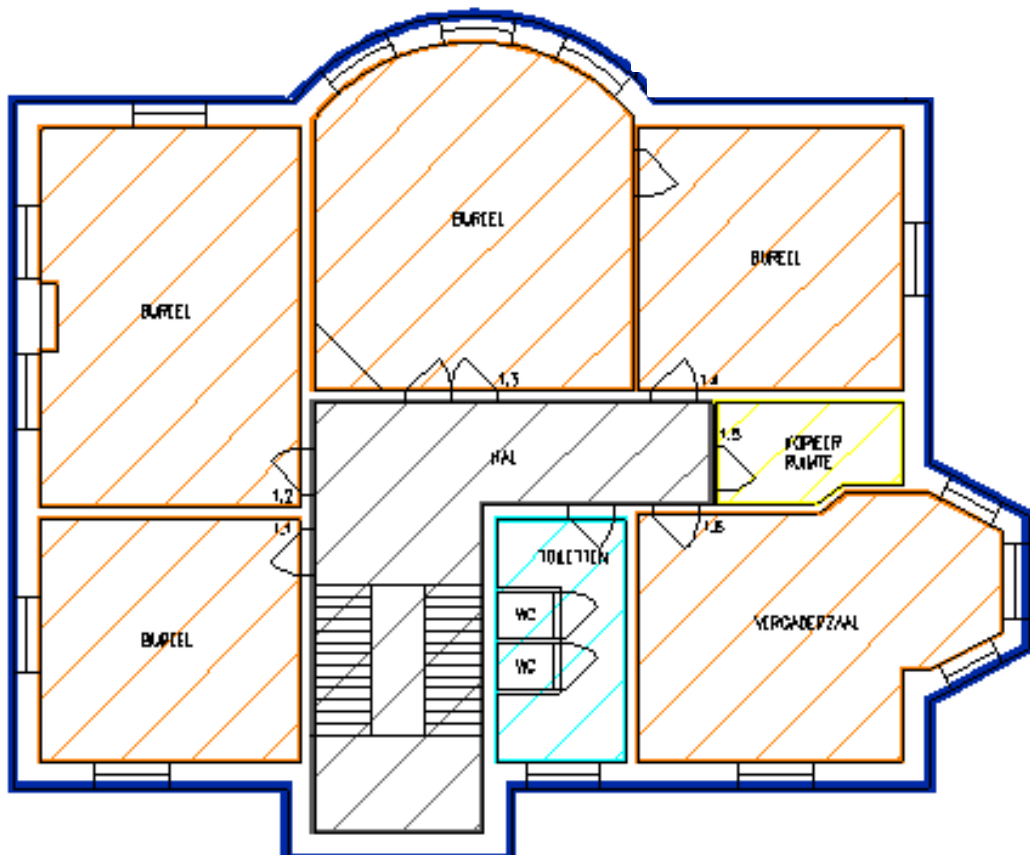


# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

## 6. Plannen van de te verhuren gebouwen

- ❖ Hoofdgebouw met rotonde

Kasteel: 1<sup>ste</sup> verdiep

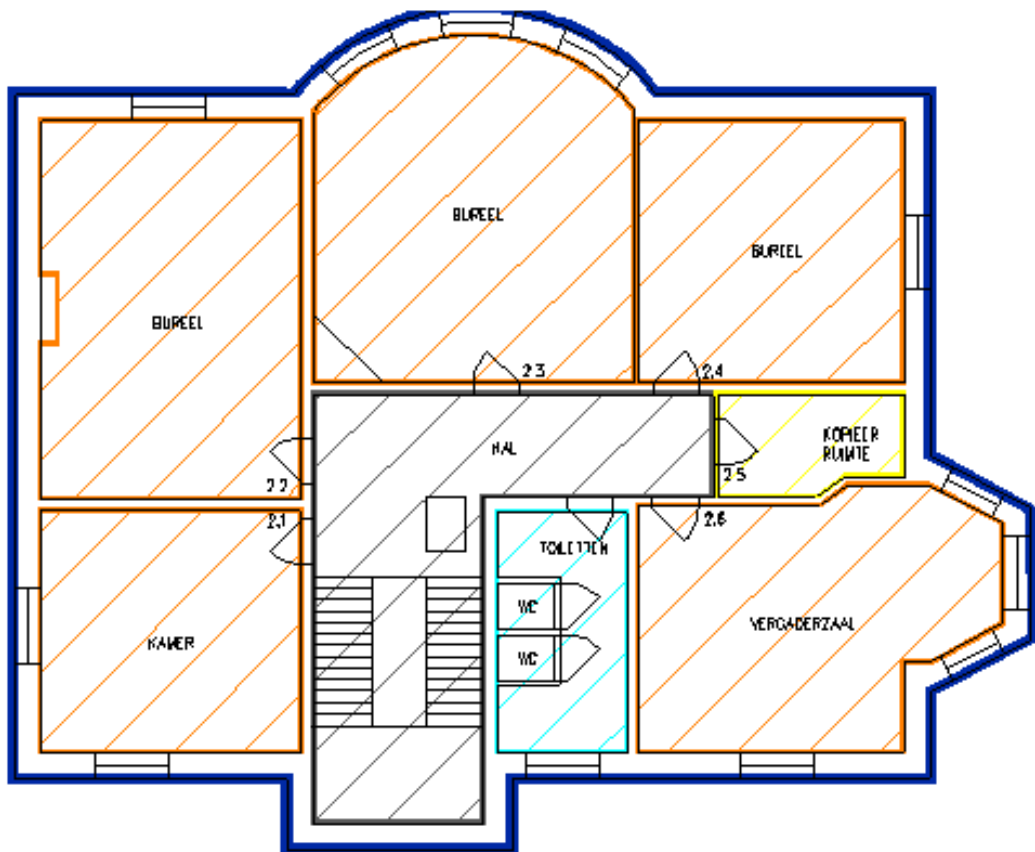


# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

## 6. Plannen van de te verhuren gebouwen

### ❖ Hoofdgebouw met rotonde

Kasteel: 2<sup>de</sup> verdiep



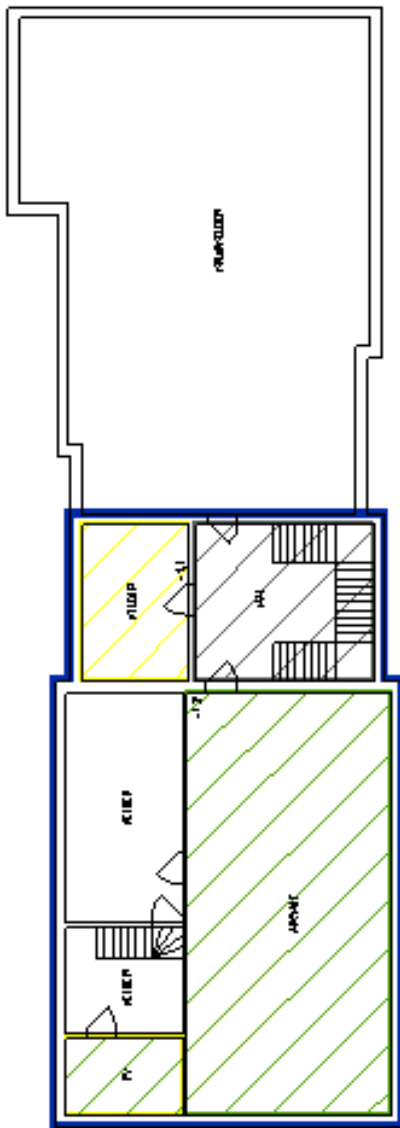


# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

## 6. Plannen van de te verhuren gebouwen

### ❖ Administratief gebouw

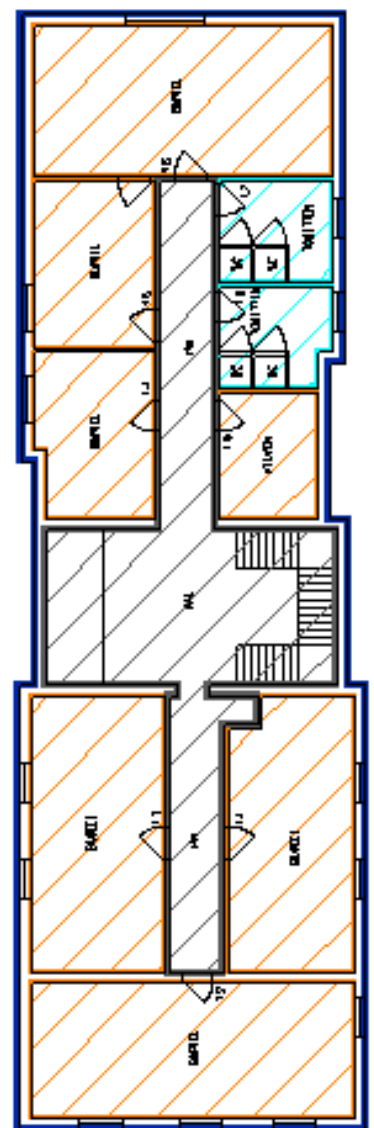
Kelder



Gelijkvloers



1<sup>ste</sup> verdiep



## 7. Technische gegevens van de gebouwen

---

### 1. Kasteel (°1914) + rotonde (°1986)

- Data bekabeling
- Elektriciteit (\*)
- Telefoon
- Internet
- Distributie
- Parlofoon
- Alarm, gasalarm, branddetectie (op alle verdiepingen)
- CV op aardgas (convectoren) (\*)
- Warmwaterboiler
- Ontkalker
- Zandfilter
- Riolering
- Dubbele beglazing
- Isolatie zoldervloer
- Renovatie tot huidige staat (dak, trap, parketvloeren, verlichting en verwarming): °2010

### 2. Administratief gebouw (°1991)

- Data bekabeling
- Elektriciteit (\*)
- Telefoon
- Internet
- Distributie
- CV: combinatie warmtepomp en aardgas (\*)
- Fotovoltaïsche cellen op dak garage (elektriciteit warmtepomp 50%) °2009
- Riolering

(\*) Tellers zijn gemeenschappelijk. Alsook met conciërgewoning, verbruik wordt via afrekening a.d.h.v. calorimeters verrekend.

# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

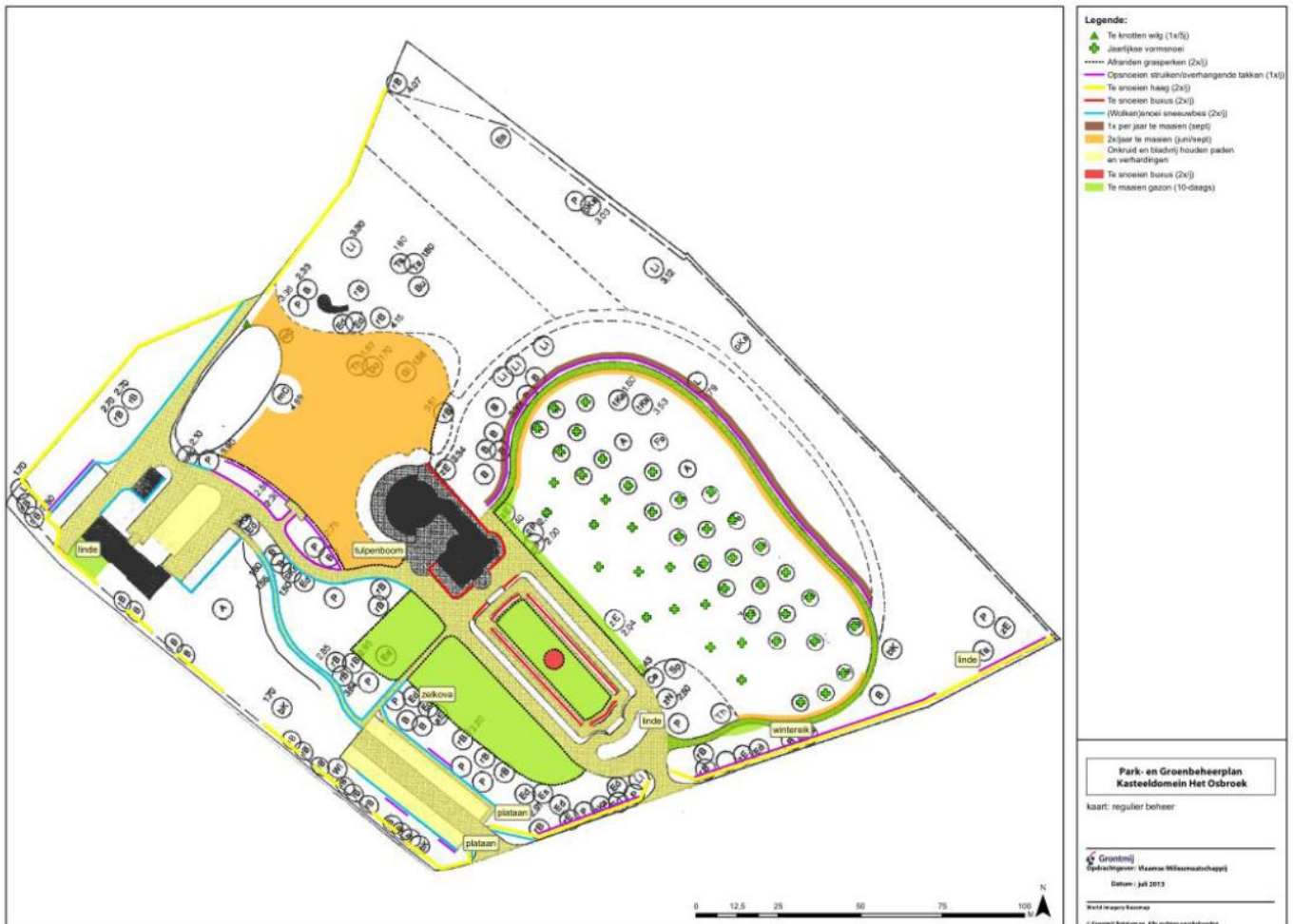
## 8. Aanpak m.b.t. het omliggend park

### ❖ Park- en Groenbeheerplan Kasteeldomein Osbroek

- Het beheer en onderhoud van het park omvat:
  - Frequent maaien van het grasland
  - Snoeien van de hagen en struiken
  - Jaarlijkse controle van de bomen (en snoeien indien nodig)
  - Onderhoud van de verhardingen en parkeerplaatsen
  - Onderhoud in samenwerking met ANB

*Beheerplan kan opgevraagd worden*

*Kostprijs (excl. 162 manuren): +- € 8.500 per jaar (afrekeningen VMM)*



Figuur 5-2. Regulier beheer

# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

## 9. Algemene huurvoorwaarden

### ❖ Totale oppervlaktes per gebouw (in m<sup>2</sup>)

Gebouw en verdieping	Tot. bruikbare m <sup>2</sup>	Kantoor m <sup>2</sup>	Opslag, archief m <sup>2</sup>	Sanitair m <sup>2</sup>	Technieken m <sup>2</sup>	Circulatie/printing m <sup>2</sup>	Tot. bruto m <sup>2</sup>	Parkeerpl. Out #
<b>Kasteel</b>								
-1	165	124	-	9	4	28	216	
0	163	107	-	9	-	47	211	
+1	170	127	-	9	5	29	211	
+2	170	127	-	9	5	29	211	
	<b>668</b>	<b>485</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>14</b>	<b>133</b>	<b>849</b>	<b>30</b>
<b>Rotonde</b>								
-2	224	190	-	-	-	34	243	
-1	183	136	-	-	-	47	203	
	<b>407</b>	<b>326</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>81</b>	<b>446</b>	<b>0</b>
<b>Conciergerie</b>								
-1	92	-	57	-	17	18	137	
0	127	87	-	-	-	40	150	
1	209	140	-	15	-	54	243	
	<b>428</b>	<b>227</b>	<b>57</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>112</b>	<b>530</b>	<b>20</b>
<b>Totaal</b>	<b>1 503</b>	<b>1 038</b>	<b>57</b>	<b>51</b>	<b>31</b>	<b>326</b>	<b>1 825</b>	<b>50</b>

- **Huur kasteel + rotonde en parkeerplaatsen op jaarbasis**
  - Kantoren (-2, -1, 0,1,2): € 90 m<sup>2</sup>/y = € 97.110,-
  - Kelder kasteel (-1): € 45 m<sup>2</sup>/y = € 9.720,-
- **Huur administratief gebouw en parkeerplaatsen op jaarbasis**
  - Kantoren (0, 1): € 75 m<sup>2</sup>/y = € 29.475,-
  - Archief (-1): € 37,5 m<sup>2</sup>/y = € 5.137,50
- **Schatting jaarlijkse verbruik/kosten (referentie VMM)**
  - Kosten: € 11,3 m<sup>2</sup>/y = € 17.000,- ((groen)onderhoud, verzekering, alarm, ...) (exclusief 162 manuren eigen personeel VMM)
  - Verbruik: € 7,3 m<sup>2</sup>/y = € 11.050,- (GWE; 41 wn's)
  - OV: nog te bepalen
- **Parkeerplaatsen en 2 afgesloten garages (t.h.v. administratief gebouw) inbegrepen**

Totaal huur/y: € 141.442,50

Totaal kosten/y: € 28.050,- (schatting)



## 10. Verdere informatie

---

### ❖ Beschikbaarheid

Beide gebouwen zijn ontruimd door de VMM, wat maakt dat ze onmiddellijk beschikbaar zijn voor verhuur.

### ❖ Stedenbouwkundige informatie

Aangeboden gebouwen zijn gelegen in 'Natuurgebied', ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Op 29-09-1986 werd een vergunning afgeleverd aan de VMM voor het renoveren van het kasteel (verbouwen tot kantoren).

<https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Wetgeving/Uitvoeringsbesluiten/Vergunningen/b-bvr-vergunningen-zonevreemde-functiewijziging>

<https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Wetgeving/Vlaamse-Codex-RO/VCRO-T4-Vergunningen/VCRO-T4-H4-Afwijkingen-Stedenbouw-voorschriften#afd2>

<https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Wetgeving/Uitvoeringsbesluiten/Vergunningen/b-bvr-vergunningen-functiewijzigingen>

Aangezien het goed gelegen is in natuurgebied, kan er dus geen gebruik gemaakt worden van bovenstaande artikelen in de codex en zijn functiewijzigingen niet toegestaan. De bestaande functie dient dus te worden behouden.

### ❖ Huidige bezettingen/ingebruiknames

- 10 parkeerplaatsen zijn momenteel in bruikleen gegeven aan het OCMW Aalst, deze is op elk moment opzegbaar met een opzegtermijn van 3 maand.
- Bruiklening van de schapenweide, te allen tijde onmiddellijk opzegbaar zonder opzegtermijn.
- Huurcontract m.b.t. conciërgewoning, in administratief gebouw. Huurcontract voor een woning als hoofdverblijfplaats, eindigt in juni 2023. Vroegtijdig opzegbaar is mogelijk conform de wettelijke bepalingen van huishuur.

## 11. Contactgegevens

---

### ❖ Contactgegevens

Voor aanvraag plaatsbezoek of bijkomende informatie kan contact opgenomen worden met:

#### **Sarah Van Laer**

Sarah.vanlaer@vlaanderen.be  
0471 80 78 89

#### **Guillaume Vandermaes**

Guillaume.vandermaes@freestone.be  
0472 40 47 17

# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

## 12. Bijlage: extra fotomateriaal





# Marktconsultatie Kasteel + bijgebouw Osbroek

## 12. Bijlage: extra fotomateriaal

