

BIDBOOK

Riddersstraat 147

(voormalig buurthuis 't Lampeke)

Leuven

TE HER
BESTEM
MEN.BE



Naam bidbook	VVK 25015 'T LAMPEKE, LEUVEN
Naam vastgoed	't Lampeke
Adres	Riddersstraat 147, 3000 Leuven
Kadastrale gegevens	24505 LEUVEN 5 AFD F5 R10

Stedenbouwkundige inlichting	Beschikbaar op aanvraag (via link achteraan in dit document)
Bouwjaar	tussen 1875 en 1899
Totale perceeloppervlakte	2a 24ca
Netto oppervlakte	291m ²
Bescherming Onroerend Erfgoed	-
Vaststelling Onroerend Erfgoed	-
Vastgestelde Archeologische zone	Historische stadskern van Leuven
Vastgesteld bouwkundig erfgoed	Neoclassicistische stadswoningen
Vanafprijs (bieding onder gesloten omslag)	€ 500.000



Bron: Geopunt

INHOUDSOPGAVE

1. Beschrijving
2. Bidbook & Teherbestemmen.be
3. Over de procedure
4. Situering
5. Fotoreportage & grondplannen
6. Link naar bijlagen
7. Enkele vragen, reeds beantwoord

't Lampeke, Leuven

In het hart van de Ridderbuurt, op wandelafstand van het centrum van Leuven, komt dit karaktervol pand met bijgebouw vrij. Het pand werd jarenlang gebruikt als buurthuis door Buurtwerk 't Lampeke vzw, dat hier een warme plek uitbouwde voor ontmoeting, steun en samenwerking in de buurt. Vandaag gaat het gebouw op zoek naar een nieuwe invulling – opnieuw met een sociale of maatschappelijke meerwaarde.

Achter de 6 meter brede gevel schuilt een verrassend ruim gebouw. Op het gelijkvloers vind je een open ontvangstruimte en een uitgeruste keuken. Op de eerste, tweede en zolderverdieping liggen meerdere kamers die vroeger dienst deden als vergader-, ontmoetings- of kantoorruimte. Het geheel is onderkelderd. Aan de achterzijde sluiten een veranda en een bijgebouw aan, die samen een extra volume en flexibiliteit bieden. Zo vind je in het bijgebouw een sanitair blok met twee toiletten

Dit pand maakt deel uit van een uniforme, midden-19de-eeuwse straatwand met een voorgevel in neoclassicistische stijl in de Ridderstraat met deuren in hardstenen omlijsting en vensters met zandstenen hoekblokken - eenvoudig, maar met karakter. Met zijn ligging in deze diverse en levendige buurt, zijn bestaande indeling en zijn ruime schaal, biedt dit pand heel wat potentieel voor een organisatie die werk wil maken van verbinding, zorg of gemeenschapsvorming.



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: Riddersstraat 147, 3000 Leuven / CaPaKey - perceel: 24505F0005/00R010 - met een totale bruto-oppervlakte van 2a 24ca.

- 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 hypotheken, 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, kettingbedingen 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.
- 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 een asbestinventarisatie laten uitvoeren, er is een asbestattest voorhanden. Deze informatie is de eigenaar derhalve ook bekend. De asbestinventarisatie kan opgevraagd worden bij de makelaar. 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.
- 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.
- De koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op dat ogenblik ook het genot en vrij gebruik van verkrijgen.
- De rechten, kosten, erelonen en belastingen betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

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. Zie pagina 14 van dit bidbook.

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.

Advies Stad Leuven:

Het perceel is gelegen in het RUP 'GGR-L9, Donkerstraat', in de 'zone voor wonen 3'. Het grafisch plan en de voorschriften kan u hier vinden:
<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/c7ef1923-396c-47d9-bbc5-8dc640b37473>

In het RUP zijn de mogelijke bestemmingen vastgelegd.

Volgende hoofdbestemmingen zijn toegelaten:

- wonen in brede zin
- dienstverlening in de sociale sector
- gemeenschapsvoorzieningen.

Indien in de bijzondere bepalingen de mogelijke nevenbestemmingen niet uitdrukkelijk zijn vastgelegd, zijn alle nevenbestemmingen mogelijk indien verenigbaar met de hoofdbestemming en de bestaande omgeving en indien minstens één hoofdbestemming is gerealiseerd. De nevenbestemmingen worden dan beperkt tot 200m² netto vloeroppervlakte per entiteit en tot 50% van de totale vloeroppervlakte per pand.

De voorbeelden die u hieronder benoemt, behalve kantoorruimte, lijken allemaal mogelijk als hoofdbestemming. Kantoorruimte zou enkel als nevenbestemming kunnen, waarbij nog verder moet bekeken worden of dit wel verenigbaar is in deze woonomgeving.

Indien u een zeer concrete bestemming hebt die lijkt te passen binnen deze categorieën, kan u ons steeds contacteren om dit verder af te toetsen.

TE KOOP AANGEBODEN DOOR MIDDEL VAN BIEDING ONDER VOORWAARDEN

Wie kan zich kandidaat stellen?

Buurtwerk 't Lampeke vzw wenst het gebouw te verkopen aan een organisatie die op deze plaats een functie zal onderbrengen met maatschappelijke meerwaarde. Om die reden zal aan elke kandidaat die een voorstel tot aankoop wenst over te maken, gevraagd worden naar een onderbouwing van zijn/haar redenen tot aankoop (functie, toekomstvisie, doelgroep gebruikers,...).

De kandidaat-koper dient in het te realiseren project een bijzondere aandacht te hebben voor:

- de maatschappelijke meerwaarde
- de duurzaamheid van het project
- de financiële draagkracht van de organisatie

Belangrijk hierbij is dat er geen concurrerende werking voor Buurtwerk 't Lampeke vzw mag ondergebracht worden.

Elke kandidaat koper zal een voorstel kunnen indienen waarin hij/zij de volgende info deelt;

- Biedingsprijs
- Voorwaarden (bv. opschortende voorwaarden van financiering)
- Voorstellen van de organisatie die het pand zal verwerven (naam, adres, missie, visie, doelstellingen)
- Voorstellen van de functie dewelke het pand in de toekomst zal krijgen onder eigendom van de organisatie (functie, doelgroep)
- Kaderen van de duurzaamheid (= langetermijnvisie) van het project.
- Uitwerken (niet gedetailleerd) en omschrijven van de verbouwingskosten en financiering

Verloop van de procedure

Kandidaat-kopers kunnen hun bod en projectvoorstel indienen middels het vervullen van het biedingsformulier en deze te uploaden op het platform Smartbid tot dinsdag 20 januari 2026 om 16 uur. Indien de verkoper ervoor kiest, kan een/elke kandidaat-koper uitgenodigd worden om zijn/haar project mondeling toe te lichten aan het bestuursorgaan van Buurtwerk 't Lampeke vzw. Het exacte uur en de locatie worden, indien van toepassing, te gepasten tijde aan de kandidaat-kopers meegedeeld.

Na beslissing door het bestuursorgaan, wordt het goed toegewezen aan de kandidaat met het beste bod / projectvoorstel. Dit is een combinatie van prijs, invulling en haalbaarheid. Alle kandidaten worden over het resultaat ingelicht. De kandidaat-koper aan wie het goed wordt toegewezen, verbindt er zich toe om binnen de dertig dagen na toewijzing:

- een voorschot ten bedrage van tien procent van de geboden prijs over te schrijven op de derdengeldenrekening van Teherbestemmen op het nummer BE65 0689 4412 7396
- de verkoopovereenkomst te ondertekenen

De notariële akte wordt verleden binnen de vier maanden na ondertekening van de verkoopovereenkomst door beide partijen.

SITUERING





Omgeving

-  Brussel, Mechelen, Diest +/- 35 min.
 station Leuven & stadscentrum < 10 min.

De Ridderstraat in Leuven is een rustige straat temidden van een woonbuurt. Op wandel- en fietsafstand vind je verschillende winkels, ontspanningsmogelijkheden, dienstverleners, zorgverleners, publiek groen, ...

In de onmiddellijke nabijheid van openbaar vervoer:

- bushaltes Delvauxwijk, Lüdenscheid en Ridderstraat op wandelafstand: hier passeren bussen van en naar het station, het stadscentrum, Herent, Veltem, Kampenhout, Pellenberg, Kessel-Lo, Bierbeek, Wijgmaal, Brussel, Mechelen, Tervuren, ...
- het (bus)station van Leuven op 2 kilometer afstand

Op ongeveer een kilometer wandelen vind je ook meer dan vijf overdekte en onoverdekte parkeergarages.



Ridderstraat:

Voorliggende weg:

- gemeenteweg met asfaltverharding
- tweerichtingsstraat, met voetpad aan beide kanten
- geen duidelijk afgebakend fietspad

Parkeergelegenheid:

- voor het pand mag niet geparkeerd worden
- verder in de straat is er langs één kant (beperkte) gelegenheid tot (betaald) parkeren

Gewestplan:

24505 LEUVEN 5 AFD F5 R10



ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (code 0101).

Zie volgende pagina voor detailweergave van de site.

Overstromingsgebied:

Dit pand ligt **niet** in overstromingsgevoelig gebied, fluviaal noch pluviaal. Tevens ligt het **niet** in een risicozone voor overstromingen.

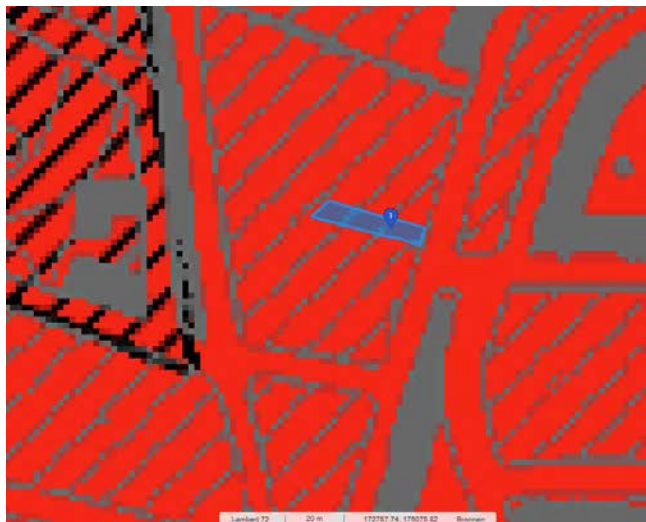
Perceelscore of P-score: A

Gebouwscore of G-score: A

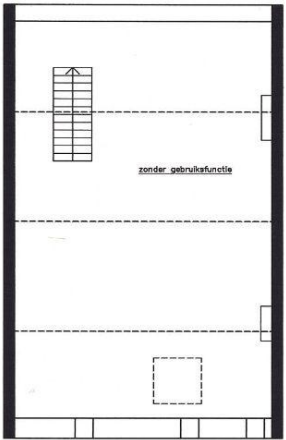
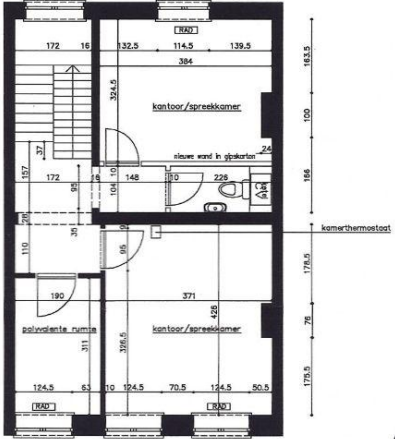
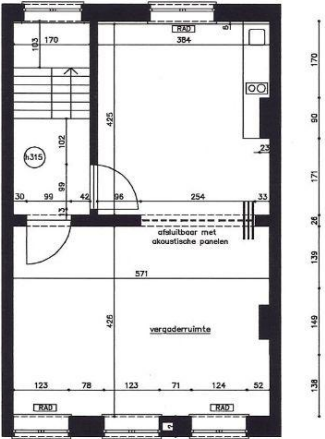
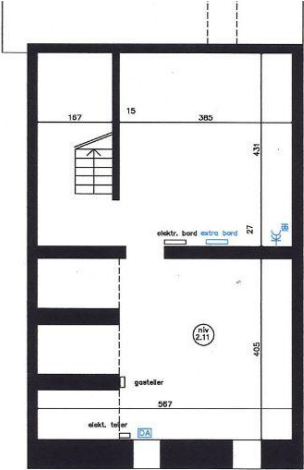
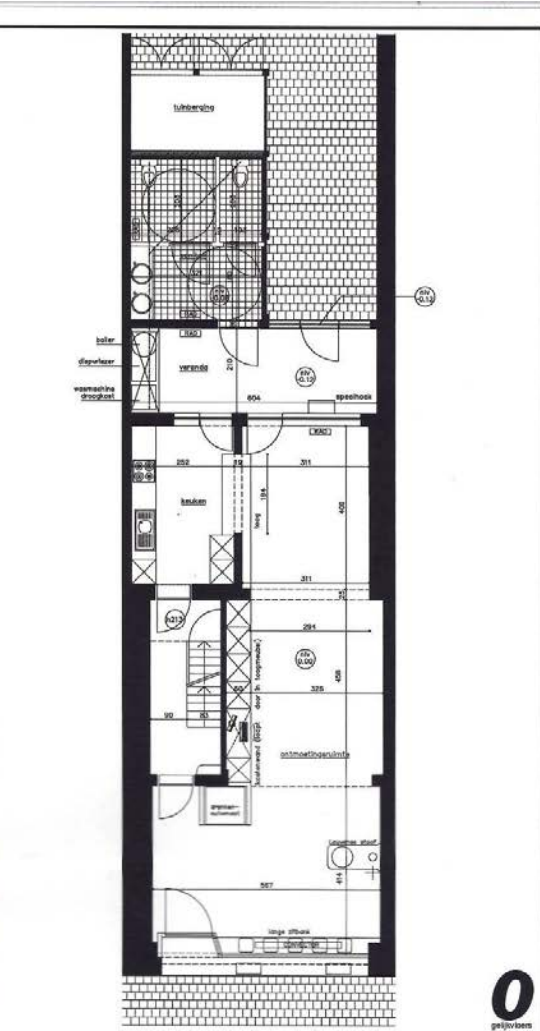
Ligging in Signaalgebied: neen

Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: neen

Ligging in risicozone voor overstromingen: neen









BIJLAGEN

Via [deze knop](#) of onderstaande QR-code kan je de beschikbare wettelijke dossierstukken terugvinden.

Voor een plaatsbezoek of bijkomende vragen en inlichtingen kan je contact opnemen met:

ellen@teherbestemmen.be

T: 0494 20 87 85



Heb je interesse in een plaatsbezoek?

Individuele plaatsbezoeken kunnen na afspraak via ellen@teherbestemmen.be of 0494/20.87.85

Hoe verloopt de kandidaatstelling?

Als een kandidaat-koper interesse heeft om een bod uit te brengen, kan dit door een projectvoorstel in te dienen.

Het biedingsformulier kan opgevraagd worden bij Teherbestemmen door een mail te sturen naar ellen@teherbestemmen.be

Heb je hulp nodig bij SmartBid?

Wij staan voor je klaar. Wanneer je als kandidaat-koper hulp wil ontvangen bij het uploaden van jouw bod op de tool Smartbid (www.smartbid.be), kan je ondersteuning vragen aan Ellen Bollaerts via het nummer 0494/20.87.85 of via ellen@teherbestemmen.be. We helpen je graag verder.





TE HER
BESTEM
MEN.BE

Teherbestemmen BV

Sluisstraat 79/3

3000 Leuven

www.teherbestemmen.be

ellen@teherbestemmen.be

+32 494 20 87 85