

BIDBOOK

Jachtpaviljoen van de Pachthoeve

Vilvoorde

TE HER
BESTEM
MEN.BE



INHOUDSOPGAVE

1. Situering
2. Beschrijving
3. Over het gebouw
4. Bidbook & Teherbestemmen.be
5. Fotoreportage
6. Toekomstmogelijkheden
7. Bijlagen

Naam bidbook
Naam vastgoed
Adres

VE 25004 PACHTHOEVE, VILVOORDE
Jachtpaviljoen van de Pachthoeve
Beneluxlaan 33
1800 Vilvoorde

Kadastrale gegevens

VILVOORDE 5 AFD/C/0449/00D000

Stedenbouwkundige inlichtingen
Bouwjaar
Oppervlakte
Bescherming Onroerend Erfgoed
Vaststelling Onroerend Erfgoed

Beschikbaar op aanvraag
1895
408 m² (bruto oppervlakte jachtpaviljoen)
Niet beschermd als monument
Vastgesteld bouwkundig erfgoed Domein Drie Fonteinen
Beschermd cultuurhistorisch landschap Domein Drie Fonteinen
€ 590.000



Bron: CadGIS

SITUERING



Jachtpaviljoen van de Pachthoeve, Vilvoorde

Het historische park Drie Fonteinen in Vilvoorde staat geklasseerd als beschermd cultuurhistorisch landschap. Binnen dit park vind je met de Pachthoeve een echt pareltje uit 1895, bouwkundig erfgoed bovendien. De afgelopen 125 jaar kende de hoeve diverse functies: van landbouwbedrijf en woning tot camping met kantoren voor Expo 58, radiostudio en verenigingslokaal.

Vandaag krijgt De Pachthoeve een nieuwe toekomst.

De hoeve bestaat uit verschillende gebouwen rondom een gekasseide binnenplaats: een koetshuis met stallen, een neerhoeve en een jachtpaviljoen. In het koetshuis en de neerhoeve realiseert projectontwikkelaar Heem een uniek cohousingproject, dat een open relatie tot het omliggende park behoudt. Geen hekken en poorten hier.

In het Jachtpaviljoen wordt op vraag van de stad Vilvoorde immers een publieke (of semipublieke) functie voorzien. In opdracht van Heem gaan hier op zoek naar een persoon of organisatie, die binnen het kader van een erfpachtovereenkomst het jachtpaviljoen ontwikkelt en uitbaat.

De uitbater van de toekomstige plek mag bovendien ook wonen in het Jachtpaviljoen. Als bewoner heb je bovendien de mogelijkheid om mee te genieten van de voordelen van het cohousingproject in de pachthoeve. Het gebruik van de gemeenschappelijk ruimtes zoals het zwembad, de sauna, het buurthuis, de ruime fietsenstalling en de binnentuin behoren hiertoe.

Ook een coworking kan hier gerealiseerd worden.



SITUERING

In het midden van onderstaand schema zien we het Jachtpaviljoen. In de neerhoeve komen 11 woningen, variërend van 1 tot 4 slaapkamers. In het koetshuis (rechts) komen collectieve ruimtes voor de bewoners, waaronder een ontmoetingsruimte, binnenzwembad, sauna en bibliotheek.



aanzicht gevels Pachthoeve (cfr. plannen Heem & B-architecten)

Het Jachtpaviljoen wordt semi-casco opgeleverd. Hiernaast vind je waar dat precies betrekking op heeft.

- **Nieuw geïsoleerd dak** met dampscherm
- **Gevelinjectie** voor bescherming tegen vocht
- **Gevelreiniging** voor een frisse uitstraling
- **Nieuwe houten ramen** met superisolerende beglazing
- **Verwarming**
 - Diepteboring voor warmtepompinstallatie (warmtepomp zelf wordt niet voorzien)
 - Aansluitopties: Mogelijkheid voor vloerverwarming via warmtepomp of activering van bestaande CV-installatie op gas (recente Buderus-ketel)
- **Afwerking:** Volledige afwerking van de binnentuin en het terras

Gemeenschappelijke voorzieningen: Gebruik van zwembad, sauna, buurthuis en binnentuin indien eigen bewoning door koper

Semi-casco oplevering

-

De binnenafwerking moet dus nog volledig gebeuren, in functie van het toekomstige programma, op kosten van de toekomstige gebruiker. De mogelijkheid bestaat om afwerkingsopdrachten uit te besteden aan Heem.



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 van de erfpacht, 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 van de erfpacht. Bij het tot stand komen van een overdrachtsovereenkomst, komen verkoper en kandidaat-koper/bieder met name overeen, doch niet limitatief:

- Het pand waarop de bieding betrekking heeft, is gesitueerd op adres / kadastraal perceel: Adres: Beneluxlaan 33, 1800 Vilvoorde
Perceel : VILVOORDE 5 AFD/C/0449/00D000
Het jachtpaviljoen van de pachthoeve

- De overdracht gebeurt door middel van een verkoop van de langdurige erfpachtovereenkomst met Stad Vilvoorde van 99 jaar (loopt sinds 2022), met de mogelijkheid tot kosteloze verlenging met nogmaals 99 jaar. Dit betekent dat de erfpachtnemer voor een periode van in totaal 195 jaar exclusief gebruiksrecht heeft over het gebouw, met alle daarbij horende rechten en plichten alsof hij eigenaar is.
- De onroerende zaak wordt in erfpacht overgedragen in de staat waarin deze zich bij bieding en bij het tot stand komen van een overeenkomst bevindt (tenzij als bepaalde voorwaarden met betrekking tot afwerking anders overeengekomen), 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 van de erfpacht aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.
- Koper van de erfpacht 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 de overdracht van de erfpachtovereenkomst en komen voor rekening en risico van koper.
- Voor voorgesteld onroerend vastgoed is er een studie voorhanden. 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 de koper van de erfpacht hiervoor verantwoordelijk.
- De verkoper heeft een asbestinventarisatie laten uitvoeren met zicht op de verbouwing. Er is daarnaast een asbestattest voorhanden. De onroerende zaak wordt gecategoriseerd als 'asbestveilig'.

- 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 € 590.000. Aan gedane biedingen kunnen geen rechten ontleend worden. Van de bieder wordt bij bieding tenminste het onderstaande resultaat verwacht:

- Prijsaanbieding voor de aankoop van de erfpacht van het jachtpaviljoen op basis van de info opgenomen in dit bidbook.
- Datum van afname.

Opmerkingen met betrekking tot de procedure

De verkoper behoudt het recht om alle biedingen te beoordelen. Een bieding moet voor de verkoper 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.

Bereikbaarheid en omgeving



Bereikbaarheid

-  5' van E19
-  dichtstbijzijnde bushaltes op +/- 700 m
-  treinstation Vilvoorde op +/- 2,5 km

Omgeving

Gelegen in Domein Drie Fonteynen (beschermd cultuurhistorisch landschap): domein van 50 ha groot met park in Engelse landschapsstijl. Bekend wandel-, sport- en ontspanningsparadijs.

Rond Domein Drie Fonteynen vind je verschillende

- **Gemeenschapsfuncties** zoals AZ Jan Portaels kinderdagverblijf, woonzorgcentrum, Cocon, Pleegzorg, lokaal dienstencentrum, ...
- Infrastructuur voor **sport** (voetbal, padel, tennis, volleybal, ...)
- **Evenementenlocaties** zoals Ruiterijcomplex en De Kruitfabriek
- **Wandel- en fietsnetwerken**

Op Brasserie De Drie Fonteynen na, geen horeca in de onmiddellijke omgeving.

1800 Vilvoorde Beneluxlaan 34					Verwijder
8,7 / 10 Locaties 5km rondom scoren gemiddeld veel beter	 Openbaar vervoer	 Onderwijs	 Winkels & diensten	 Ontspanning, sport & natuur	 Gezondheid & zorg
	Uitstekend aanbod	Redelijk bereikbaar te voet of met de fiets	Redelijk bereikbaar te voet of met de fiets	Goed bereikbaar te voet of met de fiets	Goed bereikbaar te voet of met de fiets
					
Milieu impact			Meer info		

Foto's exterieur (toestand eind april 2025 - meer beelden via www.teherbestemmen.be)



Foto's exterior (toestand eind april 2025 - meer beelden via www.teherbestemmen.be)



SCENARIO-ONDERZOEK (cfr. Bijlage 1 - Studie Miss Miyagi, voor meer details en visualisaties)

Scenario 1 - Gemeenschapsfunctie

Het Jachtpaviljoen wordt ingevuld met een gemeenschapsfunctie. Hierbij kan de invulling genieten van de sterktes van de omliggende buitenruimte zoals een speeltuin voor een kinderopvang of wandelgelegenheid voor sociale woonvormen.

Zo zouden begeleid wonen of kinder- en jeugdzorg hun plek kunnen vinden in de rustgevende omgeving van het Domein Drie Fonteinen.



Scenario 2 - Vrij beroep met publieke insteek

Op de site van de Pachthoeve wordt een programma voorzien dat een aanvulling kan vormen op de omliggende functies zoals de nabijgelegen sportvoorzieningen en het ziekenhuis AZ Portaeis.

Hierbij wordt ruimte voorzien voor een vrij beroep zoals een therapieruimte of revalidatiecentrum, maar waar andere functies zoals co-working ook mogelijk zijn.



Scenario 3 - Zachte horeca

In het Domein Drie Fonteinen kan plaatsgemaakt worden voor een niche horecafunctie die de kwaliteiten van het domein uitbreidt bovenop de bestaande brasserie en event-voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan een uniek restaurant, creacafé met workshops of een kleinschalig gastenverblijf.

De horecafunctie kan deel uitmaken van het culturele karakter van de site als aantrekkingspool.



algemene opmerking: deze scenario's zijn richtinggevend en geven geen garantie op toelating of vergunning. Bij iedere verbouwing en/of functiewijziging die vergunningplichtig is, zullen de betrokken diensten (ruimtelijke ordening, brandweer, Agentschap Onroerend Erfgoed, ...) opnieuw betrokken moeten worden om hun adviezen te verlenen op concreet uitgewerkte ontwerpen.

ERFPACHTOVEREENKOMST

(in de praktijk een volwaardige eigendomsoverdracht)

De stad Vilvoorde, eigenaar van de Pachthoeve, koos bewust voor een erfpachtformule in plaats van verkoop, om de band met dit historische erfgoed te behouden. De toekomstige exploitant van het jachtpaviljoen krijgt de unieke kans om deel uit te maken van een duurzame herbestemming van waardevol erfgoed, op een prachtige locatie in het groene hart van Vilvoorde.

De overdracht van dit gebouw gebeurt via een **erfpachtovereenkomst van 99 jaar** (loopt sinds 2022), met de mogelijkheid tot **kosteloze verlenging met nogmaals 99 jaar**. Dit betekent dat de erfpachtnemer voor een periode van in **totaal 195 jaar exclusief gebruiksrecht** heeft over het gebouw, met alle daarbij horende rechten en plichten alsof hij eigenaar is.

De erfpacht wordt verstrekt onder **economische voorwaarden die gelijk staan aan een verkoop**.

De koper verkrijgt het **volle genot, beheer en beschikking over het gebouw** gedurende deze uitzonderlijk lange termijn, zonder verdere pachtvergoedingen of herzieningen.



Erfpacht: even opfrissen?

Erfpacht is een steeds vaker voorkomende term in vastgoed, maar waarom? Karel legt in een video de grote lijnen van erfpacht uit en geeft aan welke voordelen er aan gekoppeld zijn.

Om te kijken: [klik hier](#) of scan de QR code hiernaast! ↗



BIJLAGEN

Documentatie (wettelijk verplichte + aanvullende documenten)
+ de herbestemmingsstudie, uitgevoerd door Miss Miyagi, zijn
beschikbaar via [deze knop](#) of onderstaande QR-code.





TE HER
BESTEM
MEN.BE

Teherbestemmen BV

Sluisstraat 79/3
3000 Leuven
www.teherbestemmen.be
ellen@teherbestemmen.be
T: 0494 20 87 85

 MISS MIYAGI

Miss Miyagi BVBA

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