



# **VERKOOPSBROCHURE**

## **PASTORIE MET ONTWIKKELBARE TUIN TE BAAL**

4

18

23

# INHOUD

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inleiding</b>                                                   | <b>3</b>  |
| <b>Deel I: Inhoudelijke informatie</b>                             | <b>4</b>  |
| 1.1 Pastoriewoning en omgeving                                     | 5         |
| 1.2 De pastorie met mogelijkheden tot ontwikkeling en herinvulling | 6         |
| <i>Herinvullingsmogelijkheden</i>                                  | 10        |
| <i>Aanvullende bebouwing op het perceel</i>                        | 17        |
| <b>Deel II: Verkoopprocedure</b>                                   | <b>18</b> |
| 2.1 Het inschrijvingsproces                                        | 19        |
| 2.2 De toewijzingscriteriacriteria                                 | 20        |
| 2.3 Nadere informatie over de verkoopsovereenkomst                 | 22        |
| <b>Bijlagen</b>                                                    | <b>23</b> |



---

## Inleiding

**D**e Kerkfabriek is eigenaar van de pastorie van de Sint-Annaparochie te Baal en stelt de **pastorie en het achter aangrenzende perceel te koop**. De totale terreinoppervlakte van beide percelen bedraagt ca. 2 991 m<sup>2</sup>.

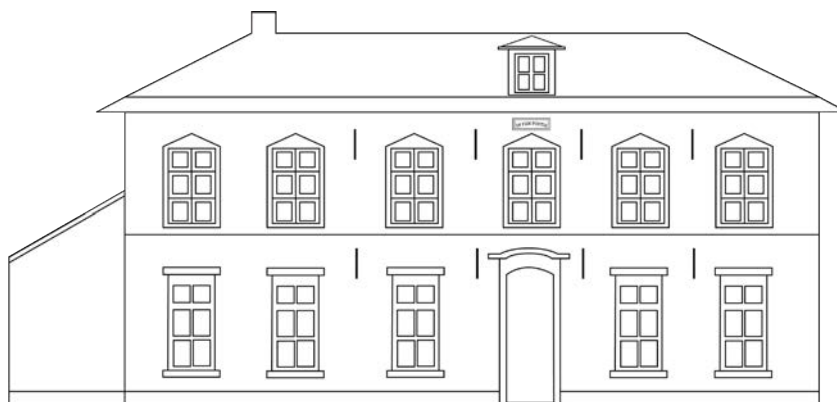
De pastorie aan de Pastoriestraat 46 te Baal, in de deelgemeente van Tremelo, uit de achttiende eeuw wordt gekenmerkt door een ruime voortuin met oprijlaan, een karaktervolle voorgevel bestaande uit 6 traveeën, twee bouwlagen en een zadeldak. Inpandig zijn historische elementen zoals o.a. vloeren en schouwhaarden terug te vinden. Achteraan de pastorie bevindt zich een ruime zuidoost georiënteerde tuin.

Voorstellen met een kwalitatieve renovatie en een duurzame herbestemming van het hoofdgebouw komen in aanmerking voor de verkoop van de pastorie. Tevens is het gemeentebestuur van Tremelo bereid om een extra bouwvolume in de tuin en een andere functie dan een gemeenschapsfunctie aan de pastorie toe te staan.

Dit bundel bestaat uit:

**DEEL I – Inhoudelijke informatie** - relevante informatie over de gemeente Baal, de pastorie en de mogelijkheid voor een extra bouwvolume en herinvulling.

**DEEL II - Verkoopprocedure.**



# Deel I: Inhoudelijke informatie

## 1.1 Pastoriwoning en omgeving

### De gemeente Baal en haar inwoners

**De gemeente** Baal vormt sinds 1977 een deel van de gemeente Tremelo. Tremelo was de geboorteplek van Pater Damiaan en telt ongeveer 15 000 inwoners.

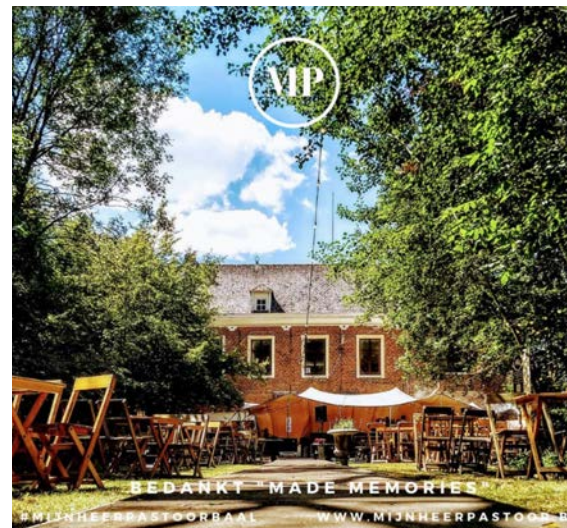
Er wordt in Baal aandacht geschonken aan sociaal engagement, en vorige zomer organiseerden de inwoners van Baal in de tuin van de pastorie met succes een zomerbar "Bij Mijnheer Pastoor".

De gemeente Baal is gelegen ten noorden van de provincie Vlaams-Brabant, op de grens met de Antwerpse Kempen. Baal grenst ook aan de gemeente Keerbergen, en situeert zich een afstand van minder dan 15 km van de grootsteden Leuven en Mechelen.

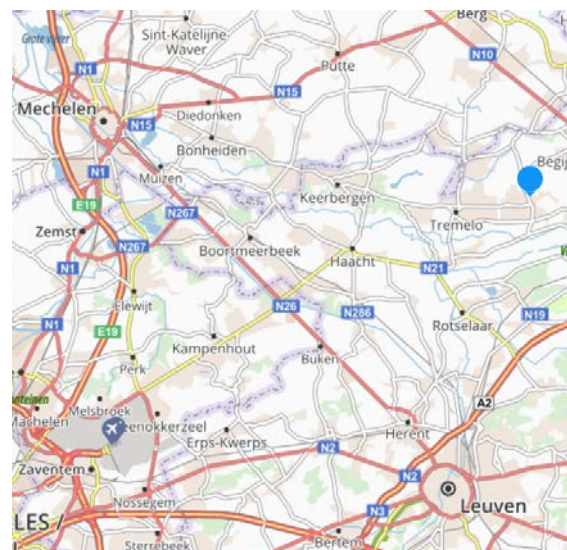
Meer kenmerkend voor de gemeente is het groene en landelijke karakter met tal van groene plekjes<sup>1</sup> en fietsroutes<sup>2</sup> voor echte natuur – , sportliefhebbers en wielrenners. Voormalig veldrijder en Balenaar Sven Nys (2-voudig wereldkampioen) heeft op minder dan 1,5 km van de pastorie een Cyclocross Center gebouwd.

1 <https://www.tremelo.be/thema/3126/natuur-en-groene-plekjes>

2 <https://www.vlaanderen-fietsland.be/nl/routes/region/hageland/places/tremelo>



Figuur 1: Zomerbar "Bij Mijnheer Pastoor"



Figuur 2: Op 15 km van Mechelen en Leuven

## 1.2 De pastorie met mogelijkheden tot ontwikkeling en herinvulling

**De pastorie** is gelegen op twee percelen, met een totale oppervlakte van ca. 2 991 m<sup>2</sup>.

De pastorie is eigendom van de Sint-Annaparochie en dateert uit de 18de eeuw. Het is een dubbelhuis met 2 bouwlagen en een ruime zolder onder een zadeldak. De voordeur van de pastorie is omlijst met vlakke zandsteen, en bekroond met een sterk uitspringende druiplijst.

Het gebouw verkeert constructief in een goede staat. Er zijn geen bijzondere scheuren in de muren of vloeren, wat erop wijst dat de fundering van het gebouw in orde is. Het dak verkeert ook in een goede staat.

Het gelijkvloers heeft een oppervlakte van ca. 220 m<sup>2</sup> en is onderverdeeld in verschillende ruimten. De eerste verdieping heeft een oppervlakte van ca. 175 m<sup>2</sup> en is zoals het gelijkvloers in verschillende ruimten onderverdeeld.

De technische installaties, badkamer, keuken,... zijn verouderd en zijn aan vervanging toe. Dit geldt ook voor grote delen van het pleisterwerk, plafonds en vloeren.



*Voorraanzicht van de pastorie*



*Voordeur*



*Trappenhal op de gelijkvloers*



*Ruimte op de eerste verdieping*



*Foto's van de pastorie*



*Woonruimte gelijkvloers*



*Keuken gelijkvloers*



*Badkamer gelijkvloers*



*Gang eerste verdieping*



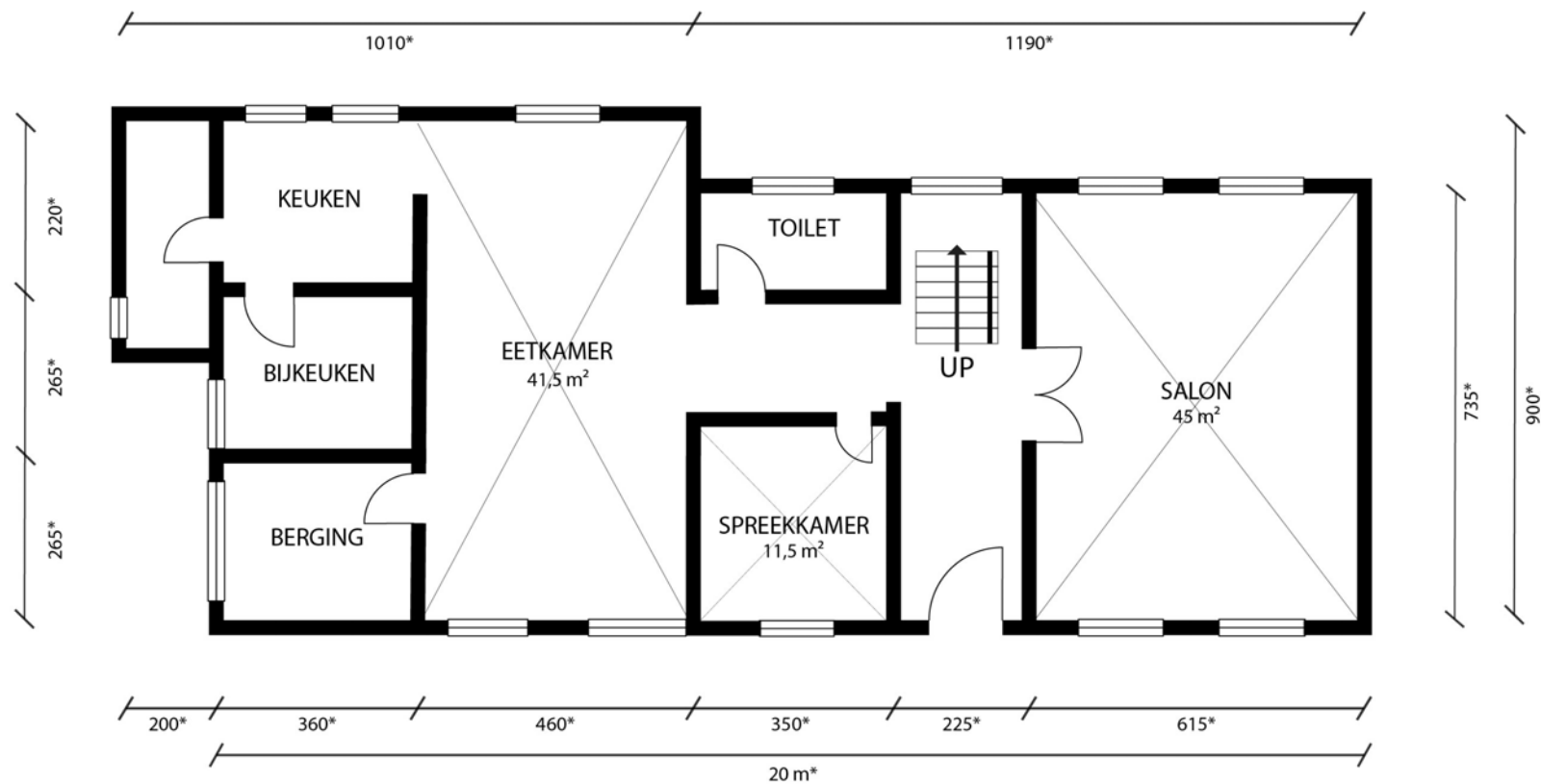
*Grotere ruimte eerste verdieping*



*Kleinere ruimte eerste verdieping*

## Grondplan van de pastorie

### Gelijkvloers

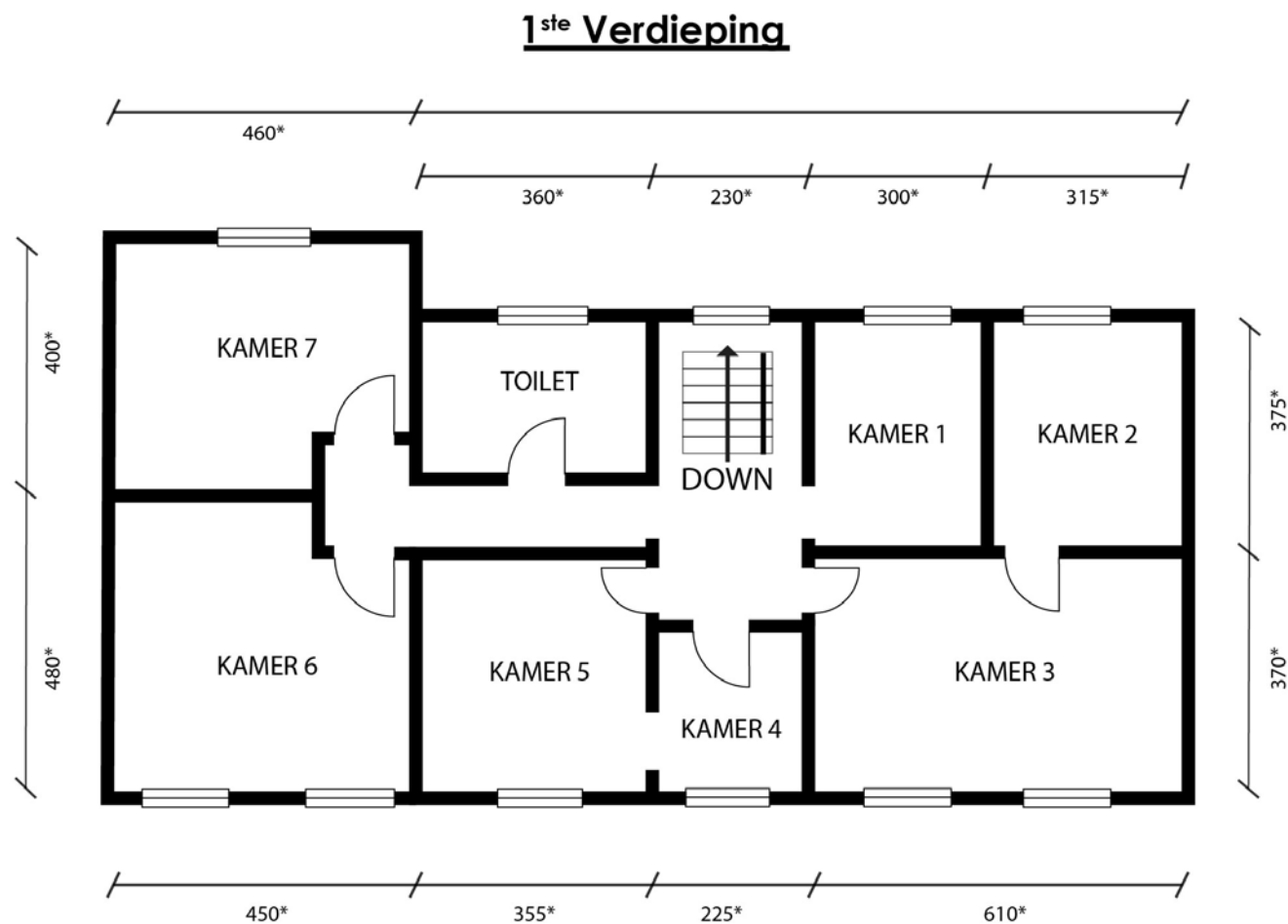


\* Binnenafmetingen

Grondplan Pastoriesstraat 46, Baal



## Grondplan van de pastorie



\* Binnenafmetingen

Grondplan Pastoriestraat 46, Baal

## 1.2 De pastorie met mogelijkheden tot ontwikkeling en herinvulling

### Herinvullingsmogelijkheden

Oorspronkelijk heeft de pastorie de functie van 'gemeenschapsvoorziening'. Een andere toepassing is toegestaan, mits niet conflicterend met het omliggende gebruik en na aanvraag van een functiewijziging. De gemeente Tremelo is bereid een functiewijziging toe te staan.

Een hergebruik als woning vergt de minste aanpassingen aan de huidige structuur en uitstraling. Daarnaast zijn andere invullingen mogelijk, zoals een commerciële en/ of een publieke invulling.

In het onderstaande zijn de mogelijke invullingen aangeduid, voorzien van praktijkvoorbeelden. De voorbeelden zijn deels Nederlands; dit komt voort uit de beschikbaarheid van beeldmateriaal, maar de aangegeven mogelijke herbestemmingen komen ook in Vlaanderen voor.



*De pastorie beschikt over een ruime zolder*



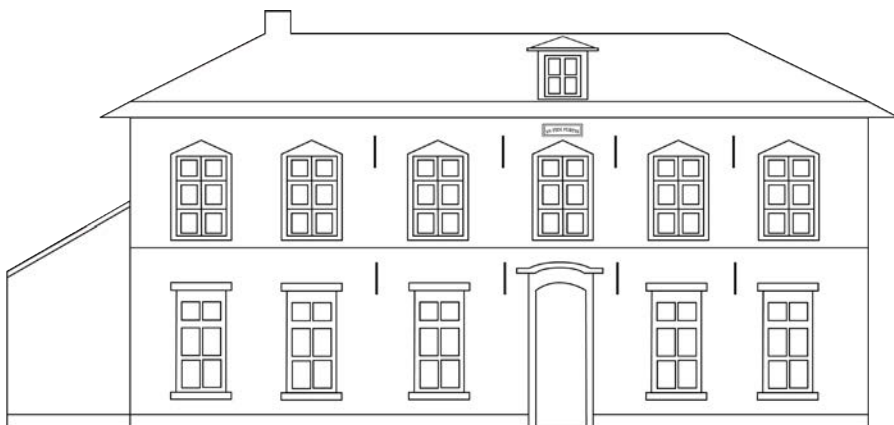
*Grote tuin achter de pastorie*

## 1.2 De pastorie met mogelijkheden tot ontwikkeling en herinvulling

### Herinvullingsmogelijkheden

#### 1. Woonhuis al dan niet in combinatie met vrij beroep

De pastorie is bijzonder geschikt voor een hergebruik als ruime gezinswoning. Het biedt, na renovatie, een bijzonder uitstraling, heeft mogelijkheden voor meerdere slaap- en badkamers, en het ruime perceel biedt voldoende privacy. Door de oppervlakte op het gelijkvloers en de indeling, biedt het zeker ook kansen voor wonen in combinatie met vrije beroepen, zoals een advocaat, medisch specialist, therapeut, enz.



Woonhuis in voormalige pastorie te Bavel (NL)



Renovatie woonkamer pastorie te Bavel (NL)



Woonhuis met advocatenkantoor in voormalige pastorie te Zoetermeer (NL)



Renovatie spreekkamer advocatenkantoor in pastorie te Zoetermeer (NL)

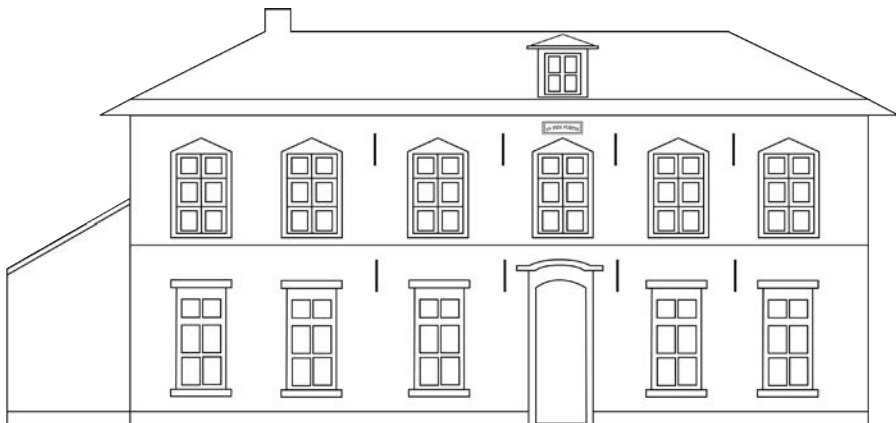


## 1.2 De pastorie met mogelijkheden tot ontwikkeling en herinvulling

### Herinvullingsmogelijkheden

#### 2. Enkel kantoorachtige invulling

De pastorie leent zich ook voor een herinvulling als kantoorgebouw. De uitstraling past uitstekend bij financiële dienstverleners, een architectenkantoor, enz. Ook deelgebruik, met huur van één of meerdere kantoorkamers, is mogelijk.



Kantoorvilla De Pastorie te Bergen op Zoom (NL)



Renovatie zolder kantoorvilla De Pastorie



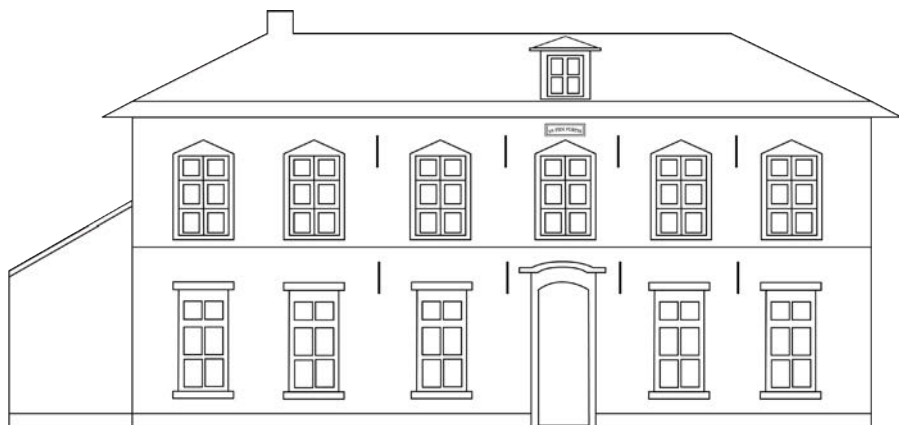
Zakenkantoor in de pastorie van Sijperkerk te Loosdrecht (NL)

## 1.2 De pastorie met mogelijkheden tot ontwikkeling en herinvulling

### Herinvullingsmogelijkheden

#### 3. (Para)medische zorg

De pastorie leent zich ook voor een herinvulling voor (para) medische dienstverlening. Dit kan betrekking hebben op medische specialisten (bijv. tandarts), op paramedische activiteiten zoals laserbehandelingen of op beauty- en wellness zoals schoonheidsbehandelingen.



Schoonheidssalon in de pastorie van Chaam (NL)



Renovatie tot schoonheidssalon te Chaam (NL)



Gezondheidscentrum de Pastorie te Strijp (NL)



Renovatie inkomhal gezondheidscentrum de Pastorie te Strijp (NL)

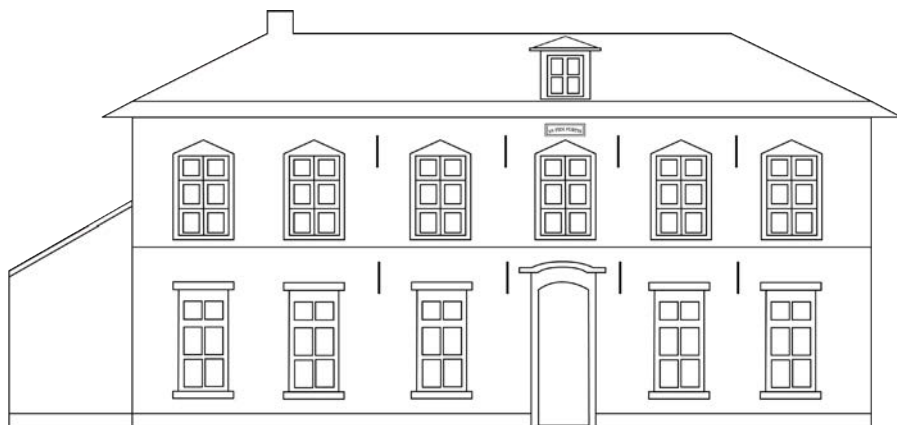


## 1.2 De pastorie met mogelijkheden tot ontwikkeling en herinvulling

### Herinvullingsmogelijkheden

#### 4. Bed & Breakfast (eventueel in combinatie met brasserie)

Het gebouw leent zich, in ruimtelijk opzicht, goed als B&B. Ook een combinatie van B&B met een horecabestemming op het gelijkvloers is mogelijk.



Pastorie van Merkem (B&B)



Renovatie slaapkamer pastorie van Merkem (B&B)



De Pastorie te Gors- Opleeuw (B&B/ Brasserie)



Terras en tuin van De Pastorie te Gors- Opleeuw (B&B/ Brasserie)

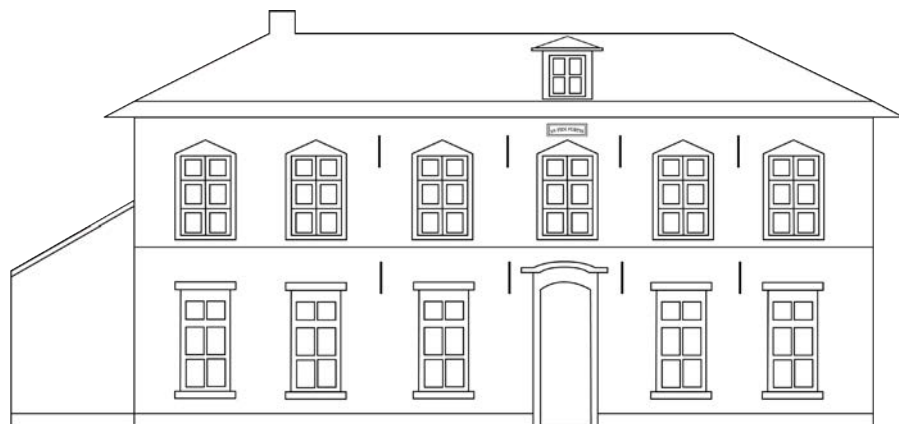


## 1.2 De pastorie met mogelijkheden tot ontwikkeling en herinvulling

### Herinvullingsmogelijkheden

#### 5. Enkel restaurant/ brasserie of ander type horeca

Het gebouw leent zich, naar uitstraling en in ruimtelijk opzicht, ook goed voor een volwaardige horeca-invulling. Wellicht is een beperkte aanbouw wenselijk om voldoende oppervlakte te creëren. De gemeente Tremelo is bereid een beperkte uitbreiding toe te staan, mits dit architecturaal geen afbreuk doet aan de pastorie en voldaan wordt aan de wettelijke voorschriften.



De Pastorie te Diksmuiden (Restaurant/ Tea- Room)



Terras De Pastorie te Diksmuiden



Restaurant De Pastorie te Zevegem



Renovatie tot eetzaal Restaurant De Pastorie te Zevegem

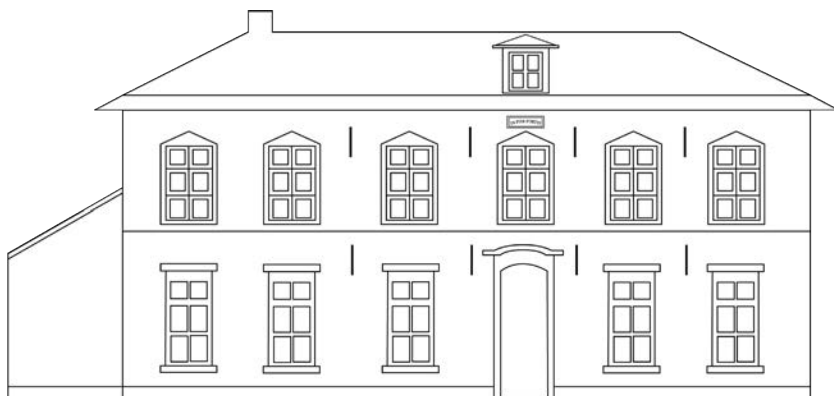
## 1.2 De pastorie met mogelijkheden tot ontwikkeling en herinvulling

### Herinvullingsmogelijkheden

#### 6. Appartementen in de pastorie

Het gebouw leent zich ook voor een herinvulling met appartementen. Op elk verdieping zijn 2 appartementen haalbaar, hoewel de indeling op het gelijkvloers wellicht vergt dat een beperkte aanbouw noodzakelijk zal zijn. Op het gelijkvloers kan een groot appartement (ca. 140 m<sup>2</sup>) en een kleiner appartement (ca. 100 m<sup>2</sup>) haalbaar zijn, op het 1e verdiep 2 app. van ca. 70 m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup>, en op het zolderverdiep 2 app. van elk ca. 80 m<sup>2</sup>). Voor de gemeente Tremelo is een beperkte aanbouw mogelijk, mits dit architecturaal geen afbreuk doet aan de pastorie en voldaan wordt aan de wettelijke voorschriften.

**Een combinatie van deze bovenvermelde functie behoort eveneens tot de mogelijkheden.**



*Herontwikkeling van een pastorie naar 6 appartementen te Leiden (NL)*



## 1.2 De pastorie met mogelijkheden tot ontwikkeling en herinvulling

### Aanvullende bebouwing op het perceel

In ruimtelijk opzicht is er een mogelijkheid voor een extra bouwvolume. Gelet op een goede ruimtelijke kwaliteit, zal dit alleen kunnen plaatsvinden achter de pastorie.

De gemeente staat een bebouwing van het binnengebied principieel toe. Dit kan plaatsvinden als solitair gebouw of als aanbouw aan de pastorie. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening stelt de gemeente wel een aantal kaders.

- ▶ Extra bebouwing is alleen toegestaan aan de achterzijde van de pastorie.
- ▶ Het grondoppervlakte van de bouwkel mag niet meer bedragen dan 450 m<sup>2</sup>
- ▶ De bouwkel moet minimaal 5 meter van de perceels grens liggen
- ▶ Het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein
- ▶ De ontsluiting dient plaats te vinden via de Pastoriestraat



*Vogelperspectief van de voor- en achtertuin*



*Achterkant van de pastorie en tuin*



## Deel II: Verkoopsprocedure

## 2.1 Het inschrijvingsproces

**D**e Kerkfabriek en de gemeente Tremelo wil iedereen de kans geven een solide en gemotiveerd voorstel in te dienen. Daartoe wordt een transparante procedure doorlopen.

Potentiële kandidaten dienen als eerste stap een voorstel in dat vervolgens besproken wordt met het bestuur van Tremelo en de Kerkfabriek. Het ingediend voorstel zal allereerst geïnterpreteerd worden aan de formeel gestelde eisen. Wanneer de kandidaat voldoet aan deze eisen, zal met de potentiële kandidaat de inhoud van het voorstel en de visie worden besproken en gestuurd om zo een Best and Final Offer te bekomen. Na het bekomen van een Best and Final Offer, wordt de verkoop toegewezen aan de gekozen kandidaat.

We willen iedereen de kans geven om een goed voorstel in te dienen. Geïnteresseerden hebben in de periode vanaf 2de helft van januari tot einde maart 2021 de gelegenheid hun ideeën af te toetsen. Een afspraak kan aangevraagd worden via [pascale@valuepartners.be](mailto:pascale@valuepartners.be).

De inschrijvingen dienen plaats te vinden in digitale vorm, en wel per email aan [pascale@valuepartners.be](mailto:pascale@valuepartners.be). Het staat de inschrijver vrij om ook een gedrukt voorstel te over te maken. Hiervoor geldt geen uiterlijke termijn.

### De procedure kent de volgende stappen:

- Plaatsbezoeken en informatiemomenten
  - ▶ 22 december 2020 om 14u00
  - ▶ of op afspraak
- Informatiegesprekken met de Kerkfabriek en het bestuur van Tremelo
  - ▶ 26 januari 2021 om 14u00
  - ▶ of op afspraak - via [pascale@valuepartners.be](mailto:pascale@valuepartners.be)
- Indieningsdatum** **Uiterlijk 19 april 2021 om 11u00**
- Onderhandelingsgesprekken **Periode van 3 mei tot 10 mei**
- Best and Final Offer** **Uiterlijk 17 mei 2021 om 11u00**
- Contractondertekening **mei 2021**

---

## 2.2 De Toewijzingscriteria

**D**e inschrijvingen worden afgetoetst aan de hand van drie criteria:

- **Inhoudelijk en ruimtelijk concept**
- **De duurzaamheid en haalbaarheid van het concept**
- **Het financieel bod**

Ieder toewijzingscriteria heeft hetzelfde gewicht, waardoor ze alledrie even belangrijk zijn voor de beoordeling van de concepten.

### Toelichting van de criteria:

- **Inhoudelijk en ruimtelijk concept**

De gemeente Tremelo en de Kerkfabriek vinden het belangrijk dat er aan de pastorie een invulling wordt gegeven die een bijdrage levert aan de dynamiek van Baal.

Aan de hand van het door de kandidaat ingediende inhoudelijk en ruimtelijk concept wordt de voorgestelde stedenbouwkundige structuur en esthetische kwaliteit van het concept onderzocht.

De stedenbouwkundige structuur omvat de gehanteerde kavelpoppervlakten en de verhouding uitgeefbare oppervlakte. Een nota met een korte beschrijving van de ruimtelijke aanpassings- en verbouwingswerken, als het gaat om een aanbouw of verbouwing van het huidige perceel, wordt gevraagd

als visualistie bij de inschrijving in te dienen.

De esthetische kwaliteit van het concept wordt beoordeeld aan de hand van 4 aspecten: de gebruikswaarde, de beleevingswaarde, de toekomstwaarde en de omgevingswaarde. De kandidaat geeft aan de hand van referentiebeelden en/of artist impressions zijn visie hierop weer.

- **De duurzaamheid en haalbaarheid van het concept**

Aan de hand van het door de kandidaat ingediende voorstel, wordt de mate waarin duurzaamheidsmaatregelen zullen worden geïmplementeerd, beoordeeld. Het staat de indiener vrij te kiezen welk duurzaamheidsmaatregelen worden gekozen. De indiener geeft concreet aan welke maatregelen zeker worden geïmplementeerd.

De gemeente Tremelo en de Kerkfabriek vinden het belangrijk dat het voorgestelde concept ook op langere termijn goed zal functioneren in de gemeente Baal. De inschrijver geeft zijn ervaringen aan met het voorgestelde concept.

- **Het financieel bod**

Aan de koper wordt het te verkopen goed verkocht, gekoppeld aan een (deelse) realisatieverplichting, dus met de bedoeling én onder de voorwaarde er het privaat project op te realiseren.



Alle notariële kosten voor de verkoopakte zijn voor rekening van de koper.

De kandidaten dienen één prijs te geven, uitgedrukt in euro voor het totale te verkopen goed.

Alle toewijzingscriteria worden afgewogen, waardoor het hoogste bod niet per definitie doorslaggevend is voor de toewijzing van de verkoop. We willen de mogelijkheid openlaten om te onderhandelen over zowel het conceptueel voorstel als de biedingsprijs. De duurzaamheid van het concept heeft dus naast een economische waarde ook een financiële waarde.

---

**N**a het ontvangen van de inschrijvingen wordt een kwalitatieve beoordeling gedaan van de voorstellen die resulteert in een score. Op basis van de score gelinkt aan de toewijzingscriteria selecteren we een aantal inschrijvers, waarmee vervolgens onderhandelingsgesprekken worden gevoerd. Na deze onderhandelingsronde krijgen de inschrijvers de gelegenheid om een aangepast/ verbeterd eindvoorstel in te dienen. De drie criteria worden vervolgens opnieuw toegepast op de eindvoorstellen, hetgeen leidt tot een finale keuze voor één inschrijver.

#### Vertrouwelijkheid van de voorstellen en biedingen

Door aan deze procedure deel te nemen verbindt de kandidaat zich ertoe alle informatie die hij van de gemeente Tremelo en de Kerkfabriek ontvangt en alle informatie die hij aan de gemeente Tremelo en de Kerkfabriek verstrekt dan wel in het kader van de procedure (zal) vervaardigen, geheim te houden en niet aan derden te verstrekken, behoudens wanneer het gaat om algemeen bekende informatie.

De gemeente Tremelo en de Kerkfabriek zal de door haar ontvangen informatie en inschrijvingen met de gepaste vertrouwelijkheid behandelen, binnen de context van het formeel motiveringsbeginsel, het beginsel van behoorlijk bestuur en de openbaarheid van bestuur, alle principes die op haar van toepassing zijn.

---

## 2.3 Nadere informatie over de verkoopsovereenkomst

### Hoedanigheid van Value Partners

**V**alue Partners vervult de rol als link tussen de kandidaten en de gemeente Tremelo en de Kerkfabriek. Zij treedt op als eerste aanspreekpunt en informatieverschaffer. Toskron BIV 501164 zal de kandidaat en de gemeente Tremelo en de Kerkfabriek begeleiden bij de verkoopbemiddeling. Value Partners heeft na het toekennen van de verkoop geen rol meer in de verkoopovereenkomst.

De gemeente Tremelo en de Kerkfabriek sluiten een verkoopovereenkomst af met de geselecteerde kandidaat onder voorwaarden van een realisatieverplichting conform het ingediende voorstel en opleveringstermijn.

### Opschortende voorwaarde van de overeenkomst

De koop wordt gesloten onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een omgevingvergunning.

Het risico van het verkrijgen van de definitieve omgevingsvergunning ligt bij de koper.

### Nadere informatie en aanmelding kandidatuur

Voor informatie kunt u contact opnemen met:

**Value Partners nv – Pascale Van Den Eynde**

E. [pascale@valuepartners.be](mailto:pascale@valuepartners.be)

T. 0476 363 200

U dient zich kandidaat te stellen door middel van het als bijlage opgenomen formulier. Dit formulier kunt u tot uiterlijk

**19 april 2021** om 11 uur per e-mail sturen naar

[pascale@valuepartners.be](mailto:pascale@valuepartners.be).

U ontvangt hiervan een bevestiging.

# Bijlagen

Volgende bijlagen zijn opgenomen in de verkoopbrochure:

1. Biedingsformulier
2. Kadasterplan
3. EPC/ energieprestatiecertificaat

Volgende bijlagen kunnen **opgevraagd** worden bij [pascale@valuepartners.be](mailto:pascale@valuepartners.be):

1. Bodemattesten
2. Elektrische keuring
3. Tankkeuring
4. Stedenbouwkundige informatie
5. Asbestinventaris
6. Opmetingsplan van landmeter



## 1. Biedingsformulier: U kunt het document [hier](#) downloaden in pdf- formaat

### BIEDINGSFORMULIER (inschrijving)

(in bijlagen : verkoopvoorwaarden & herbestemmingsvoorstel van de koper)

#### “Pastorie van Baal en achterliggende perceel”

##### Gegevens van de kandidaat-bieder(s)

###### Natuurlijke persoon

Ondergetekende (naam en voornaam):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

E-mail:

Contactpersoon:

*Ofwel (1)*

###### Rechtspersoon

De vennootschap (benaming, rechtsvorm):

Nationaliteit:

met zetel te (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

E-mail:

Contactpersoon:

vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

(De gemachtigden voegen bij hun voorstel de authentieke of onderhandse akte waaruit hun bevoegdheid blijkt of een gewaarmerkt afschrift van hun volmacht; zij kunnen zich ook beperken tot een verwijzing naar het nr. van de bijlage van het Belgisch Staatsblad waarin hun bevoegdheden zijn bekendgemaakt.)

*Ofwel (1)*

###### Combinatie van ondernemers (met inbegrip van de tijdelijke vennootschap)

Naam en voornaam hetzij handelsnaam en rechtsvorm:

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Adres hetzij zetel:

Naam en voornaam hetzij handelsnaam en rechtsvorm:

Hoedanigheid of beroep:

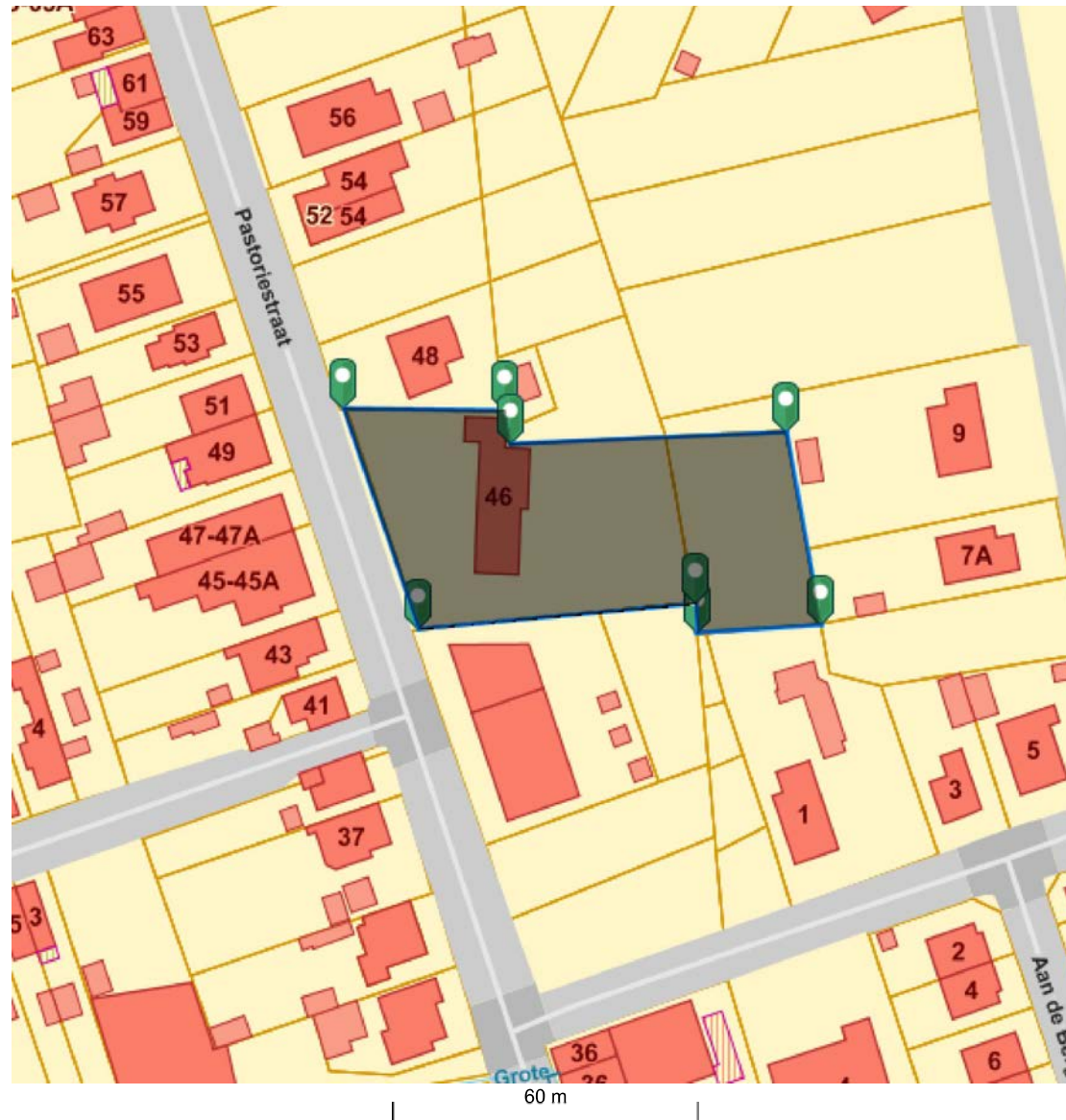
Nationaliteit:

Adres hetzij zetel:

Deze gegevens telkens te vermelden voor elk van de deelnemers aan de combinatie.

De combinatie die wordt vertegenwoordigd door één van de deelnemers, met name:

## 2. Kadasterplan



3. EPC/ energieprestatiecertificaat: U kunt het volledige document [hier](#) downloaden in pdf- formaat

