



Oproep erfpacht voor deel 1 site Proefcentrum Pamel

Intro

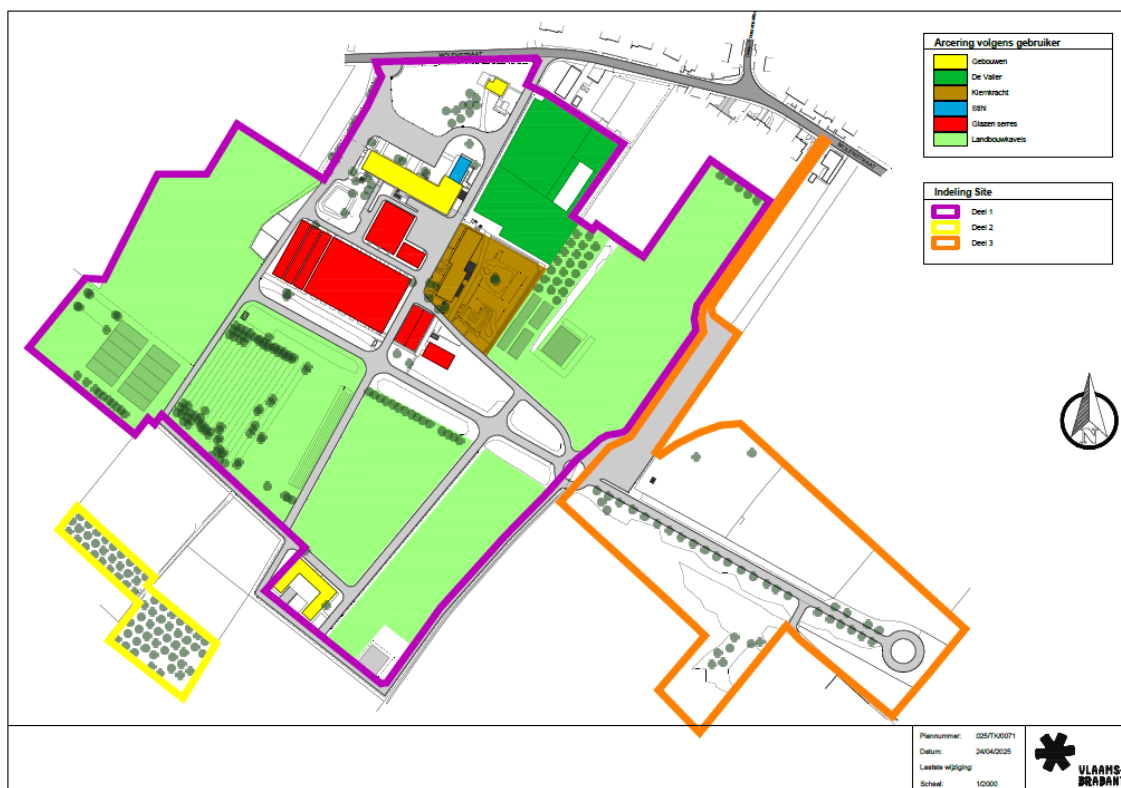
De provincie Vlaams-Brabant is op zoek naar een erfpachter die een nieuwe invulling geeft aan de site van het Proefcentrum Pamel in Roosdaal. Op deze locatie, in de volksmond 'De Tuinbouwschool' genoemd naar de vroegere functie, startte de provincie eind jaren tachtig met praktijkproeven op aardbeien en klein fruit. Geïnteresseerden kunnen een voorstel indienen tot en met 1 september 2025.



Situering

Locatie: **Molenstraat 29 - 1760 Roosdaal (Pamel)**

Deel 1 van de site, paars aangeduid op onderstaande kaart, wordt aangeboden via een formule van langdurige erfpacht.



Delen: A tot en met O (percelen Q1, Q2, P1, P2, P3 en R maken geen deel uit van de oproep)

Overzicht onderdelen

Nummer	Omschrijving	Oppervlakte (m ²)	Gebouw oppervlakte (m ²)
A	Landbouwgrond met gewassen en verplaatsbare serres	20.911	
B	Conciergewoning met tuin	4.604	123
C	Hoofdgebouw	4.558	1.300
E	Serres, warenhuizen, plastic kappen	1.240	943
F	Serres, warenhuizen, plastic kappen	6.122	3.830
G	Landbouwgrond met fruitteelt	12.715	
H	Grasvelden	9.132	
I	Afzonderlijk gebouw	4.538	674
J	Landbouwgrond met gewassen	10.593	
K	Oude loods	1.722	649
L	Landbouwgrond met gewassen, verplaatsbare en vaste serres	19.485	
M	Bebost perceel	890	
N	Landbouwgrond met gewassen	10.365	
O	Pompstation	298	
S	Wegenis	16.255	
	Totaal	123.428	7.519

De huidige gebruikers zijn o.a.: Proefcentrum Pamel (provincie Vlaams-Brabant), Kiemkracht, De Valier en Pajottenland+. De delen J, N en L zijn in gebruik door een landbouwer, alsook de serres aangeduid onder letter E. De volledige lijst is terug te vinden op: [Provinciaal Plattelandscentrum Peerenbosch | Provincie Vlaams-Brabant](#).

Algemene informatie

Het recht van erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed, dat aan iemand anders toebehoort. Als erfpachter beschik je over het onroerend goed alsof je zelf eigenaar bent. Alle eigenaarslasten zijn voor rekening van de erfpachter, zoals bijvoorbeeld alle kosten verbonden aan instandhoudings en onderhoudswerken. Maar ook de noodzakelijke verzekeringen, herstellingen, afvalophaling, ... zijn voor rekening van de erfpachter. Dit geldt ook voor alle taksen, heffingen, belastingen en andere kosten, van welke aard ook.

Bij het einde van de erfpacht wordt het goed in goede staat terug ter beschikking gesteld aan de provincie Vlaams-Brabant.

Voorwaarden

- Deel 1 van de site wordt aangeboden voor erfpacht voor een periode van bij voorkeur 99 jaar. De duurtijd is onderhandelbaar.
- Deel 1 wordt in één geheel aangeboden. Voorstellen voor slechts enkele onderdelen van de site worden als onontvankelijk beoordeeld. Voorstellen met verschillende partners, waarbij één partner de coördinerende rol op zich neemt en overeenkomsten aangaat met andere

partners is wel mogelijk. Er wordt enkel met de coördinerende partner een erfpachtovereenkomst aangegaan. In dat geval bevat het voorstel ook de intentieverklaringen en de vorm van samenwerking tussen de coördinerende partner en de verschillende andere partners.

- Kandidaten zijn verplicht op voorhand een plaatsbezoek in te plannen (via de Transitie manager joan.deknopper@vlaamsbrabant.be) en zich te informeren over de staat van de volledige site, de gebouwen en de serres. Door in te schrijven en zich kandidaat te stellen, aanvaardt de inschrijver het goed in de staat waarin het zich bevindt.

Ruimtelijke ordening

Kandidaten houden in hun voorstel rekening met het feit dat deel 1 van de site op het gewestplan bijna volledig is ingekleurd als Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). De erfpachter staat in voor het aanvragen en bekomen van alle noodzakelijke vergunningen. Dit kan ook inhouden dat een gemeentelijk RUP (Ruimtelijk UitvoeringsPlan) dient opgestart te worden.

Vergoeding

De erfpachter betaalt jaarlijks een canon en dit vanaf het sluiten van de erfpachtovereenkomst.

De erfpachtcanon bedraagt: € 44.899 en is jaarlijks indexeerbaar.

Deze canon kan het onderwerp uitmaken van een onderhandeling en hangt samen met het financieel plan. Het financieel plan bevat minimaal de investeringen voorzien in het masterplan, inclusief de timing van de investeringen. Een voorstel voor een lagere canon is enkel mogelijk (minimaal € 1/jaar) mits grondige motivering.

Procedure

Het dossier (incl. alle bijlages) dient ten laatste op maandag 1 september 2025 ingediend te worden, via mail naar proefcentrum.pamel@vlaamsbrabant.be en bevat volgende documenten:

- Gemotiveerde beschrijving van het beoogde project op de site, inclusief lange termijn perspectieven. Relevante informatie over de inschrijver, eventuele partners en de ondertekende intentieverklaringen van de hoofdinstituut en de partners.
- Globaal visueel masterplan voor deel 1 van de site, eventueel inclusief de integratie met andere delen van de site en omliggende percelen (cf. gemeente Roosdaal plannen m.b.t. dorpsbos, [Project: Dorpsbos Roosdaal | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/project/dorpsbos-roosdaal)).
- Het financieel plan (investeringen, timing, voorstel van jaarlijkse erfpachtcanon, motivering van dit bedrag en voorstel van duurtijd van de erfpacht).
- Alle noodzakelijke en nuttige bijlages (bv. adviezen van de gemeente Roosdaal en van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij m.b.t. het verkrijgen van een omgevingsvergunning).

De kandidaat erfpachter blijft gebonden door zijn voorstel gedurende een termijn van 180 kalenderdagen, te rekenen vanaf de dag na de uiterste indieningsdatum van het voorstel.

Na ontvangst van het dossier krijgen kandidaten een bevestigingsmail en kan de provincie Vlaams-Brabant kandidaten uitnodigen om hun dossier mondeling te komen toelichten aan een jury. De voorstellen worden beoordeeld op basis van onderstaande toewijzingscriteria.

Toewijzingscriteria

Volgende criteria zullen beoordeeld worden:

- Financieel plan, inclusief voorstel erfpachtcanon en geplande investeringen op de site (+ onderbouwing en het geven van garanties met betrekking tot de effectieve uitvoering). De duurtijd van de erfpacht (99 jaar, maar onderhandelbaar, langere periodes krijgen voorkeur) (25 punten van de 100)
- Maximaal behoud van de landbouwfunctie op de percelen die momenteel in actief landbouwgebruik zijn, met voorkeur voor biologische teelt en korte keten initiatieven. Het behoud van de relatie tot de landbouwsector in de regio en het behoud van de traditionele locatie van de site voor vergaderingen van landbouwverenigingen is een meerwaarde (25 punten van de 100)
- Geïntegreerd project met maatschappelijke meerwaarde, dit kan bijvoorbeeld in het kader van zorgverstrekking, gezien het structurele tekort in de regio. Samenwerking met de bestaande gebruikers van de site is een meerwaarde, de intentie hiervoor blijkt uit het partnerschap en kan eventueel al onderbouwd worden op basis van intentieverklaringen. Hierin is ook de intentie opgenomen tot overname van een deel van het provinciaal personeel dat instaat voor het beheer (incl. de garanties die hiervoor worden ingebouwd) (25 punten van de 100)
- Vergunbaarheid van het toekomstig project op de site, rekening houdend met het Herbevestigd Agrarisch Gebied en op basis van bijkomende adviezen die hieromtrent worden ingewonnen (25 punten van de 100)

De ingediende dossiers zullen beoordeeld worden door een interne jury op basis van deze toewijzingscriteria. De jury zal deze beoordeling en een rangschikking van de kandidaten voorleggen aan de deputatie. De finale toekenning van de erfpacht en de erfpachtcanon gebeurt door de provincieraad op voordracht van de deputatie. Indien geen geschikte kandidaat gevonden wordt, kan er ook besloten worden om de procedure stop te zetten.

Bijkomende relevante informatie

Geïnteresseerden kunnen, mits motivering, bijkomende relevante informatie opvragen, dit wordt steeds gekoppeld aan een plaatsbezoek met transitie manager Johan Deknopper (johan.deknopper@vlaamsbrabant.be). Deze informatie en documenten worden door de aanvrager steeds vertrouwelijk behandeld en kunnen ook voorwaardelijke informatie bevatten.