

Dossier: 8135

Schattingsverslag



Kerk

't Hasselkiezel 16+

3960 Bree

1. Doel van de schatting

Bepalen van de huidige, normale verkoopwaarde.

2. Opdrachtgevers

Stad Bree

Algemeen Directeur : De heer Goclon Stefan

Tel.: 089 84 85 00

Mail: stefan.goclon@bree.be

3. Eigenaars

Volgens opzoeken op het kadaster zijn eigenaar:

Kerkfabriek Sint-Michiël (VL-Bree)

- VE 1/1 -

Grauwe Torenwal 9

3960 Bree

4. Identificatie van het onroerend goed

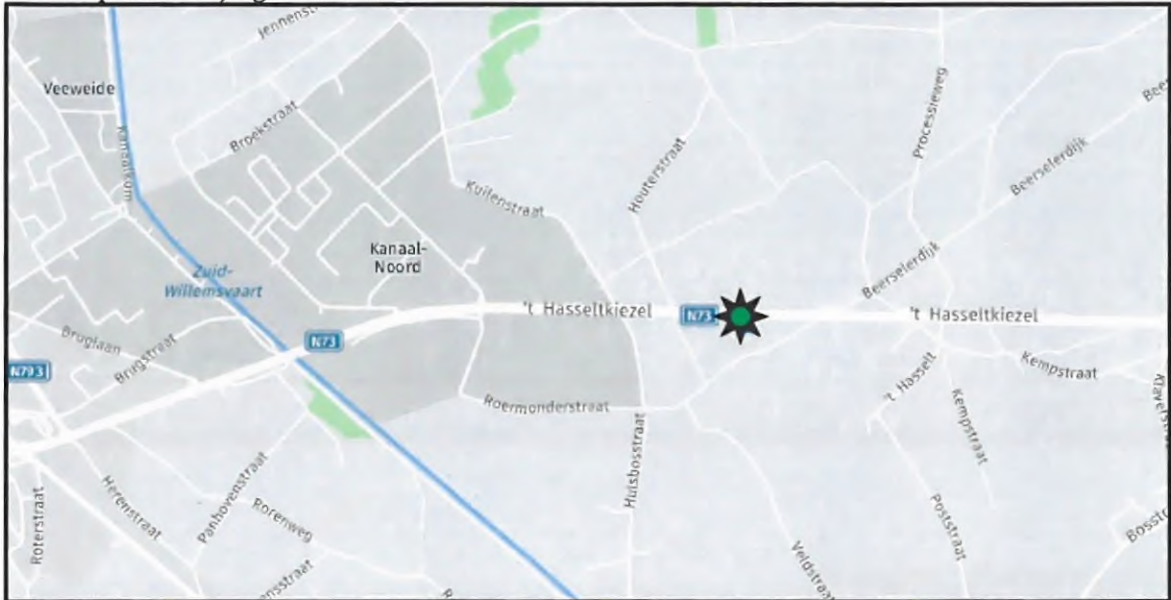
Een kerk gelegen aan 't Hasseltkiezel 16+ te 3960 Bree.

KADASTRAAL GEKEND: Bree, 1^e afdeling, sectie A,

Nummer:	Type:	Opp.:	KI:	Bouwjaar:
793/Z	Kerk	13a 00ca	€ 1.165,-	1934

5. Ligging, aard en omgeving van het onroerend goed

Voormeld onroerend goed is gelegen aan 't Hasseltkiezel 16+, op een steenworp van industrieterreinen Kanaal-Noord, Kanaal-Zuid en Veeweide. De ligging aan 't Hasseltkiezel (N73) maakt voormeld onroerend goed vlot bereikbaar. Ook nabij de Zuid-Willemsvaart gelegen. Het centrum van Bree bevindt zich op $\pm 5,8$ km afstand. Voor verdere beschrijving van de ligging verwijs ik naar het uittreksel uit het stratenplan in bijlage hieronder.

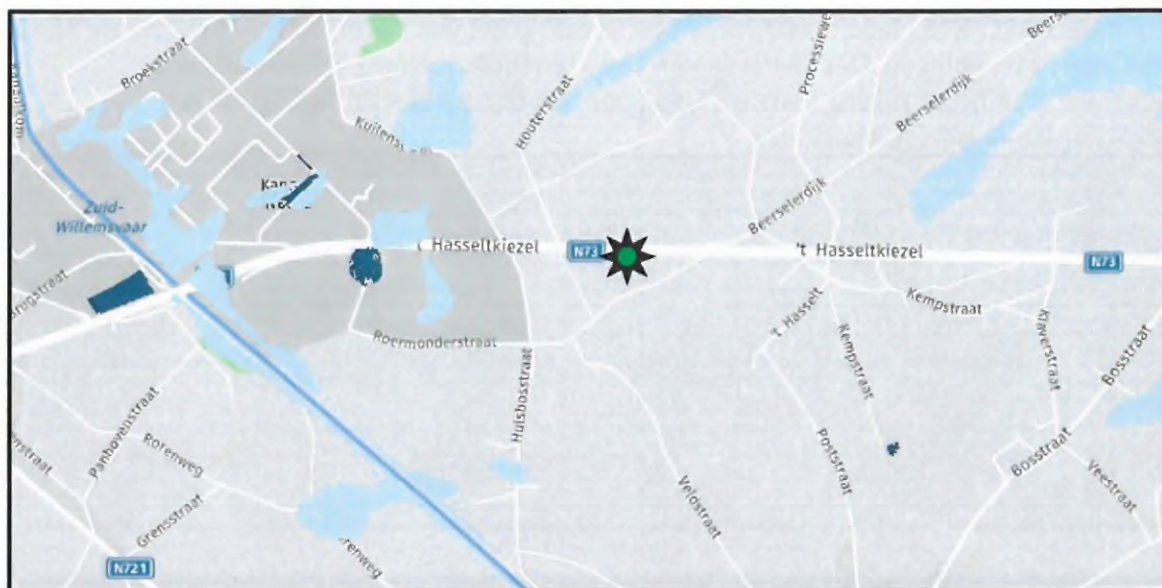


Volgens het gewestplan Neerpelt-Bree gelegen in *agrarisch gebied*. Voor een beter beeld van de zonering en omliggende zonering verwijs ik naar het uittreksel uit het gewestplan hier beneden:



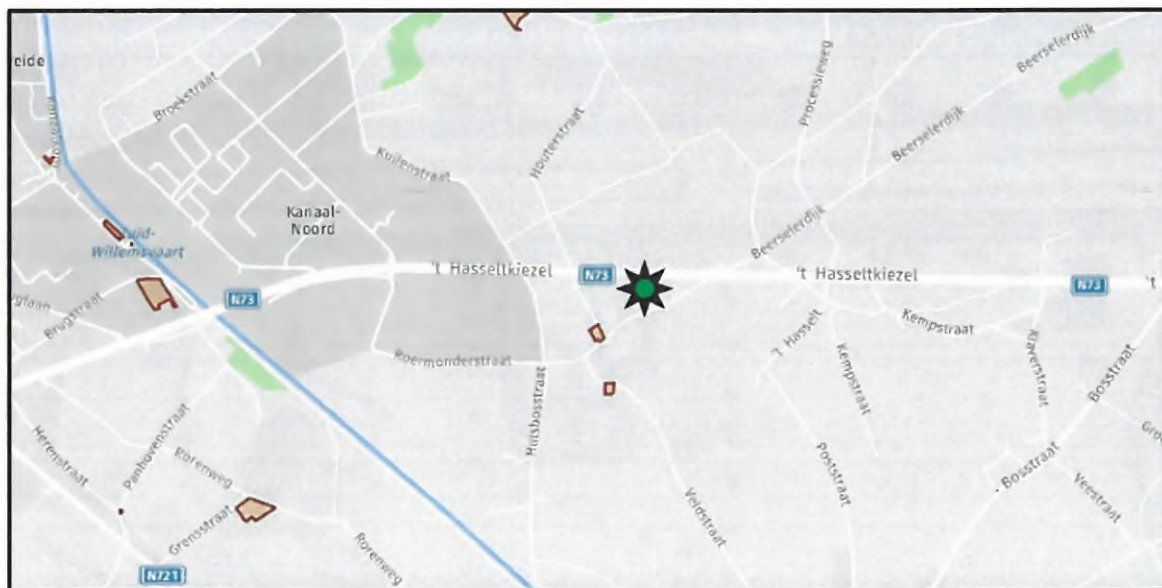
6. Watertoets

Voormeld onroerend goed is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.



7. Bouwkundig erfgoed

Voormeld onroerend goed is beschermd, meerbepaald als vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Parochiekerk Sint-Lutgardis' bij Ministerieel besluit dd. 16/01/2018 (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/19555>).



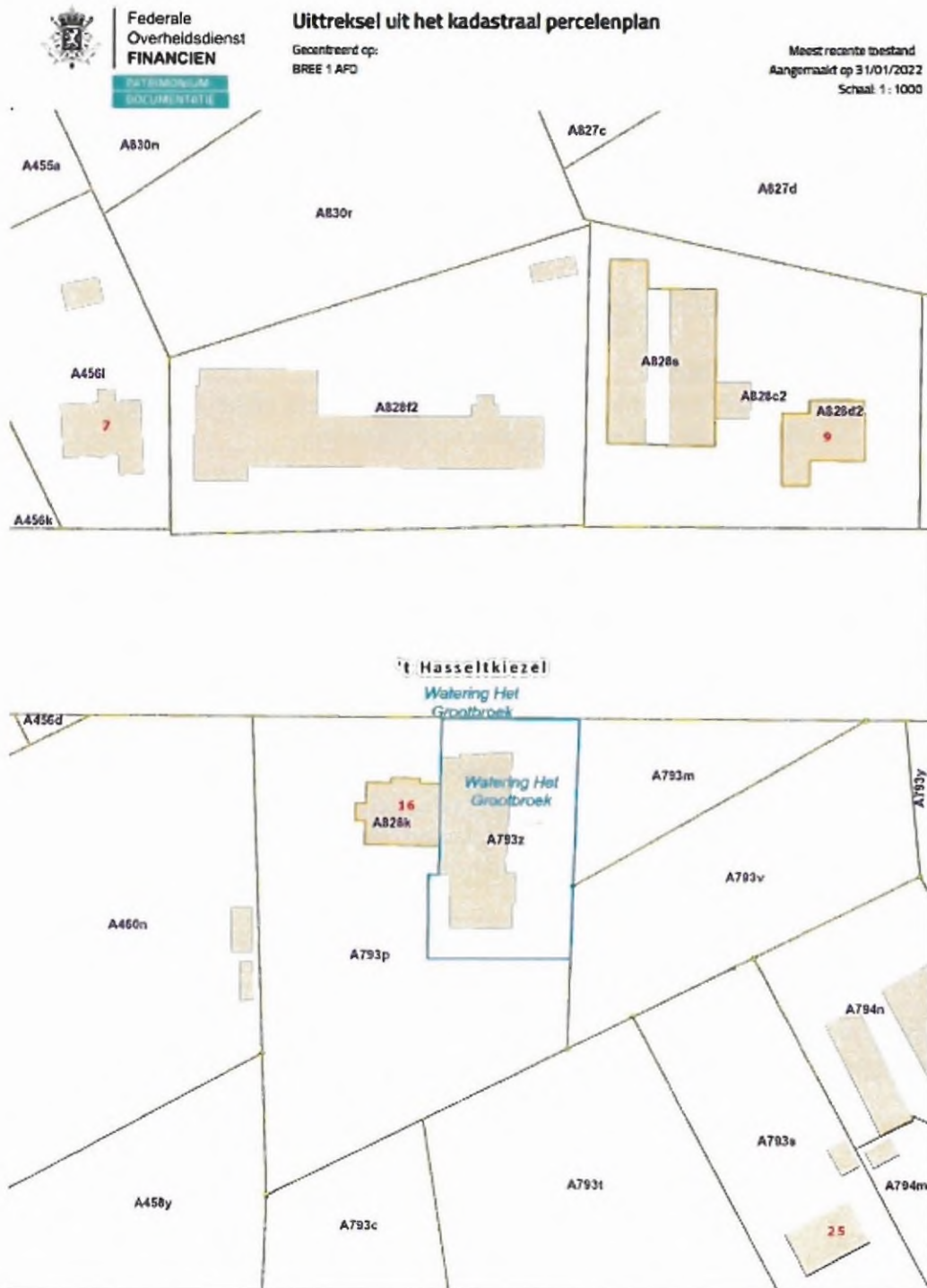
8. Voorkooprecht

Het onroerend goed is niet bezwaard met een voorkooprecht.

9. Beschrijving

9.1. De grond

- Totale oppervlakte: ± 1.300 m²
- Perceelbreedte aan de straatzijde: ± 26,5 meter.
- Voor verdere beschrijving van vorm, afmetingen en inplanting van het gebouw verwijs ik naar het uittreksel uit het kadaسترplan in bijlage hier beneden:



De AAPD is de auteur van het kadastraal percelenplan en de producent van de databank waarin deze gegevens zijn opgenomen en geniet de intellectuele eigendomsrechten opgenomen in de Auteurswet en de Databankwet. Vanaf 01/01/2018 worden de gebouwen op het kadastraal percelenplan geleidelijk vervangen door een databank (de lijst 'Bouw of sloop Gebouwen (gewest)') beheerd door de gewesten. De AAPD zal dan niet langer verantwoordelijk zijn voor de voorstelling van de gebouwen op het kadastraal percelenplan.



9.2. Het gebouw

9.2.1. Algemeen en afmetingen:

Het betreft hier een kerk, gebouwd in 1934:

- Breedte aan de voorgevel: ± 13,8 meter (volgens CadGIS)
- Bebouwde opp.: ± 444,28 m² (volgens CadGIS)

9.2.2. Indeling

- Gelijkvloers:

- Opp.: ± 439,56 m²
- Bevattende: Inkomhal, kerk, opslagruimte, CV-ruimte, sacristie, garage.

- 1^e verdieping:

- Bevattende: 2 bergingen, overloop.

- Garage:

- Bevattende: garage.

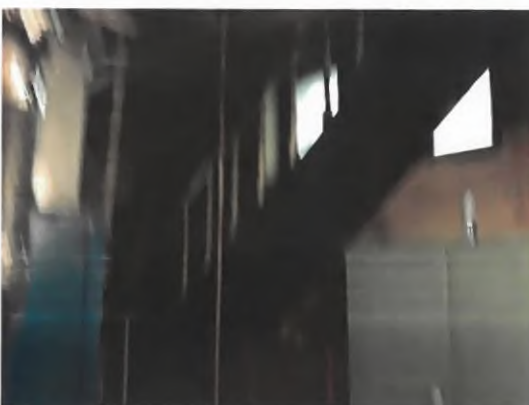
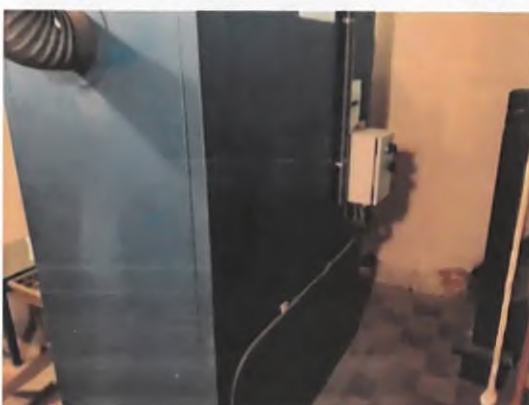
9.2.3. Buitenzijde:

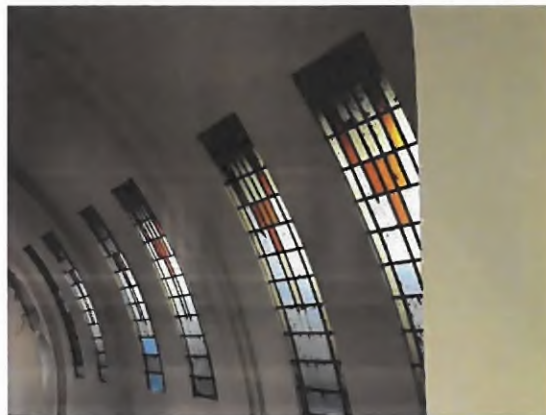
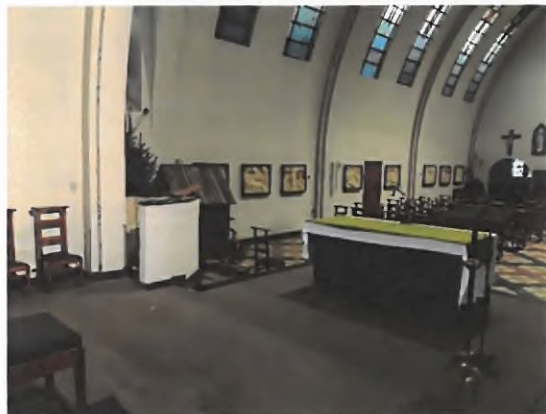
- Voorkant en zijkant kerk: aangelegd met klinkers en beplanting.
- Achtertuin : aangelegd met gazon en beplanting.

10. Gebruikte materialen, constructie en afwerking, voorzieningen

	BESCHRIJVING
METSELWERK:	Gemetselde gevelsteen, gevoegd.
BINNENMUREN:	Bepleisterd.
PLAFOND AFWERKING:	Bepleisterd.
DAK:	Gedeeltelijk pannendak op houten constructie niet geïsoleerd, gedeeltelijk leien dak op hout niet geïsoleerd.
BUITENSCHRIJNWERK:	Grotendeels voorzien van stalen ramen met enkele beglazing, gedeeltelijk voorzien van houten ramen met enkele beglazing. De garage is voorzien van houten ramen met dubbele beglazing.
VLOEREN:	
GELIJKVLOERS:	Tegelvloer en voorzien van tapijt in de sacristie.
1^e VERDIEPING:	Tegelvloer.
GARAGE:	Betontegels.
TRAPPEN:	- Trap naar 1 ^e verdieping: hout
VERWARMING:	Luchtverwarming op stookolie, samen met de aanpalende pastorie.
NUTSVOORZIENINGEN:	Elektriciteit, riolering, internet, water en tv- en telefoondistributie, septische put.

11. Fotoreeks







12. Bestemming

Betreft bestemming is het goed gelegen in het RUP "Het gehucht 't Hasselt" dd. 03/12/2018.

Volgens artikel 3 is het goed gelegen in een zone voor gemeenschap ondersteunende voorzieningen.

Specifieke voorschriften zie hier beneden:

Artikel 3 Zone voor gemeenschapsondersteunende voorzieningen

Richtinggevend	Essentiële aspecten	Verordeneerd
Toelichtend gedeelte		Verordeneerd gedeelte
<p>Om een flexibele invulling naar de toekomst mogelijk te houden, worden diverse functies mogelijk gemaakt.</p> <p>De bestaande gebouwen kunnen een ontmoetingsfunctie blijven vervullen. Dit kan door er een nieuwe invulling aan te geven die aansluit bij het functioneren van de lokale leefgemeenschap. Het kerkgebouw zelf wordt bewaard als waardevol gebouw. Aanvullend kunnen nieuwe gebouwen en constructies worden ingepland voor zover de inplanting gebeurt met respect voor de erfgoedwaarde van de site en deze landschappelijk geïntegreerd wordt.</p>		<p>categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapsvoorzieningen</p> <p>3.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Hoofdbestemming kerk en pastorij</p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeenschapsondersteunende voorzieningen; - Dagrecreatie met uitzondering van feestzaal, dancing/discotheek en lawaisporten; - HORECA, verblijfsrecreatie, dienstverlening en kantoren enkel als herbestemming van de bestaande bebouwing; - Wonen enkel als herbestemming van de bestaande bebouwing; - Kleinhandel categorie C (cfr. decreet integraal handelsvestigingsbeleid): verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw; <p>NIET toegelaten hoofdbestemming kerk en pastorij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleinhandel categorie A (cfr. decreet integraal handelsvestigingsbeleid): verkoop van voeding; - Kleinhandel categorie B (cfr. decreet integraal handelsvestigingsbeleid): verkoop van goederen voor persoonsuitrusting; - Kleinhandel categorie D (cfr. decreet integraal handelsvestigingsbeleid): verkoop van andere producten; - Industriële bedrijven en KMO's;

4215123042_SV_DV.docx - stedenbouwkundige voorschriften
RUP "gehucht 't Hasselt" - ontwerp DV

15 van 19
november '18

<p>Elke nieuwe ontwikkeling dient steeds getoetst te worden aan de maximaal mogelijke dynamiek voor het gebied. De lokale ruimtelijke draagkracht en de beschikbare parkeerplaatsen dienen als basis voor de bepaling van de maximaal mogelijke dynamiek.</p>		<p>Hoofdbestemming voormalige schoolgebouwen</p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeenschapsondersteunende voorzieningen; - Dagrecreatie met uitzondering van feestzaal, dancing/discotheek en lawaisporten; <p>3.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Bebouwing</p> <p>De bestaande bebouwing is richtinggevend voor de afmetingen bij verbouwing, uitbreiding of herbouw. De bestaande footprint en het aantal bouwlagen zoals bekend bij de inwerkingtreding van het RUP dient te worden behouden. Aan het kerkgebouw kan een uitbreiding van het volume worden toegestaan in functie van onthaal, veiligheid, toegankelijkheid of het optimaal functioneren van het gebouw.</p> <p>▲ Waardevol gebouw</p> <p>Binnen de zone is de kerk aangeduid als "waardevol gebouw".</p> <p>Het behoud van het gebouw wordt omwille van de cultuurhistorische betekenis en bakenfunctie in zijn omgeving vooropgesteld. De bouwfysische toestand van een gebouw kan niet aangegrepen worden om het gebouw te laten afbreken, herbouw kan enkel in het geval van vernietiging door heikracht. Het waardevolle karakter van het gebouw en de architecturale eigenheid moeten behouden blijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gebouw dient behouden te blijven, en/of in de oorspronkelijke staat hersteld te worden; de onderhoudsplicht is van toepassing; - een uitbreiding van het bestaande vergunde volume (tot maximum 20%) kan worden toegestaan indien noodzakelijk voor het goede functioneren van het gebouw, mits gepaste integratie in het oorspronkelijke volume en in verhouding en met respect tot de erfgoedwaarde van het gebouw. De uitbreiding dient fysisch één geheel te vormen met het hoofdvolume; - de oorspronkelijke kroonlijsthoogten en dakvormen moeten maximaal behouden blijven;
---	--	--

4215123042_SV_DV.docx - stedenbouwkundige voorschriften
RUP "gehucht 't Hasselt" - ontwerp DV

16 van 19
november '18

<p>De voorkeur gaat uit om de nieuwbouw fysiek aan te sluiten bij de kerk. Dit kan bijvoorbeeld door een inplanting dwars op de gewestweg waardoor een erfopstelling ontstaat.</p>		<p>de oorspronkelijke plaatsing t.o.v. de voorliggende openbare weg blijft maximaal behouden.</p> <p>Bij het uitvoeren van Instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen dient er steeds rekening te worden gehouden met het karakteristieke bouwkundig erfgoed en zijn bakenfunctie voor de omgeving. Bij verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen noodzakelijk.</p> <p>De mogelijkheid wordt voorzien om op het terrein aansluitend bij het waardevol gebouw, één bijkomend functioneel gebouw te voorzien tot maximum 800m² nuttige vloeroppervlakte en op maximum twee bouwlagen in functie van de weergegeven bestemming, voor zover de inplanting gebeurt met respect voor het waardevolle gebouw en de erfgoedwaarde van de site, de gebouwen worden ingepast in de lokale context en een landschappelijke integratie wordt nagestreefd.</p> <p>De oprichting van het nieuwe gebouw dient te gebeuren in samenhang met de herbestemming van de kerk. Dit dient te worden gemotiveerd in de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de oprichting van het nieuwe gebouw.</p> <p>Aanleg van het terrein</p> <p>De ontsluiting van het gebied kan per deelzone maximum twee toegangen bevatten met een maximale breedte van 10m ter hoogte van de rooilijn.</p> <p>Parkeren wordt zo veel mogelijk gegroepeerd. De parking dient landschappelijk ingepast te worden door een doordachte inrichting en materiaalgebruik, met een overwegend groen karakter. De noodzakelijke toegangen en inritten kunnen worden verhard. Voorts dient er te worden gestreefd naar een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen.</p> <p>De ruimte die niet in gebruik wordt genomen voor toegangen, laad- en loszones, parking e.d., dient te worden aangelegd als groene ruimte met parkarakter en moet als dusdanig worden gehandhaafd.</p> <p>Om het landschappelijk karakter van de site te versterken is de inrichting enkel toegelaten met streekeigen en standplaats gebonden beplanting, in functie van de</p>
--	--	---

4215123042_SV_DV.docx - stedenbouwkundige voorschriften
 RUP 't Gehucht 't Hasselt - ontwerp DV

17 van 19
 november '18

		<p>ontwikkeling en het behoud van transparante schermen van al dan niet opgaande vegetatie, onder de vorm van kleine landschapselementen (houtkanten, solitaire of gegroepeerde hoogstambomen, ...). Bestaande kleine landschapselementen, in het bijzonder bestaande hoogstambomen en bestaande inheemse beplanting, dienen te worden behouden.</p> <p>Bestaande waardevolle bomen dienen bewaard te blijven. Hiervan kan enkel afgeweken worden mits motivatie, bijvoorbeeld omwille van veiligheidsredenen, waarbij heraanplanten door nieuwe hoogstammen in de onmiddellijke omgeving ervan, wordt voorop gesteld. Bomen waarvan het behoud te allen tijde dient te worden gerespecteerd, zijn aangeduid met het volgende symbool op het grafische plan.</p> <p>Te behouden boom </p> <p>Bij een vergunningsaanvraag zal een beplantingsplan als informatief document gevoegd worden waarbij de bestaande groenelementen en groenaanleg op het terrein als een coherent geheel worden ontworpen en een landschappelijke inpassing van het geheel verzekeren.</p> <p>Afsluitingen zijn enkel toegestaan in functie van de veiligheid en de privacy.</p>
--	--	---

4215123042_SV_DV.docx - stedenbouwkundige voorschriften
 RUP 't Gehucht 't Hasselt - ontwerp DV

18 van 19
 november '18

13. Schatting

Rekening houdend met alle elementen van beoordeling en in het bijzonder met de voorschriften van het Rup "Het gehucht 't Hasselt dd.: 03/12/2018 , schat ik voormeld onroerend goed in zijn huidige staat als volgt:

De huidige normale verkoopwaarde van het gebouw op en met grond op:

€ 180 000,-

Zegge: Honderd tachtigduizend euro.

14. Verantwoordelijkheid en gebruik van het schattingsverslag

De schatter verklaart en stemt ermee in dat:

1. De expert-schatter heeft momenteel geen belangen, en voorziet ook geen toekomstige belangen in de te schatten eigendom. De vergoeding voor de uitgevoerde expertise is niet afhankelijk van de waarde van de eigendom.
2. De bepaling van de waarde van het onroerend goed in dit schattingsverslag is niet gebaseerd op de aard of de herkomst van de toekomstige eigenaars of bewoners van de geschatte eigendom.
3. De expert-schatter heeft de eigendom zowel langs binnen als langs buiten persoonlijk beoordeeld en heeft een extern onderzoek verricht van alle vergelijkbare eigendommen opgenomen in het rapport. De expert-schatter verklaart naar best vermogen en geloof dat alle verklaringen en informatie opgenomen in het rapport waar en correct zijn en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.
4. Alle uiteengezette conclusies en beoordelingen betreffende het onroerend goed in dit schattingsverslag werden voorbereid door de ondertekende expert-schatter. Enkel de expert-schatter is gemachtigd voor het aanbrengen van wijzigingen. Hij kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor elke andere aangebrachte wijziging.

Aldus opgesteld te Bree op 07/02/2022.

Namens Landmeters en vastgoedexperten,

De zaakvoerders,

Mathieu Rutten
Landmeter-Expert
Beëdigd door de rechtbank van
eerste aanleg te Tongeren
Ingeschreven op het tableau van
de beoefenaars LAN 04/0420
**Als vaste vertegenwoordiger van
zaakvoerder bvba Goede Maten
Beste Maten*

Kristof Rutten
Vastgoedexpert
**Als vaste vertegenwoordiger van zaakvoerder
LML Vastgoed bvba*

Voorwaardelijke en beperkende factoren:

1. Elke schets in het verslag kan benaderende afmetingen tonen en wordt bijgevoegd om de lezer in staat te stellen het goed visueel voor te stellen. De expert-schatter heeft geen exacte opmeting gemaakt van de eigendom.
2. De expert-schatter gaat ervan uit dat er geen verborgen of onzichtbare elementen aanwezig zijn aan de eigendom, de ondergrond of de structuur die de waarde van het goed positief of negatief zouden beïnvloeden. De expert-schatter draagt geen verantwoordelijkheid voor dergelijke factoren, noch voor het onderzoek dat vereist is om dergelijke elementen te ontdekken.
3. Enkel de staat van het goed wordt weergegeven zoals vastgesteld op het ogenblik van de schatting zonder dat enige verantwoordelijkheid wordt weerhouden. De gegeven schattingsopdracht behelst enkel de schatting van de waarde van het goed zonder enige verdere beoepdraching behoudens uitdrukkelijk ander beding inzonderheid omtrent de effectieve aflevering van de vereiste vergunningen.
4. De inhoud van dit rapport of van een afschrift wordt enkel gebruikt in het kader van zijn doel, elke ander gebruik, waarvoor de noch de schatter, noch de financiële instelling enige aansprakelijkheid op zich nemen, wordt den zeerste afgeraden.
5. Met betrekking tot de schattingen/expertises die afhankelijk zijn van een bevredigende voltooiing van de aanbouw, herstellingen of veranderingen, zijn het schattingsverslag en de waardebepaling gebaseerd op de vakkundige voltooiing van de werken in overeenstemming met de plannen en verder specificaties.

Dossier: 8135-1

Schattingsverslag



Pastorie met perceel bouwland

't Hasselkiezel 16

3960 Bree

1. Doel van de schatting

Bepalen van de huidige, normale verkoopwaarde.

2. Opdrachtgevers

De stad Bree

Algemeen Directeur: De heer Goclon Stefan

Tel.: 089 84 85 00

Mail: stefan.goclon@bree.be

3. Eigenaars

Volgens opzoeken op het kadaster zijn eigenaar:

Stad Bree

- VE 1/1 -

Vrijthof 10

3960 Bree

4. Identificatie van het onroerend goed

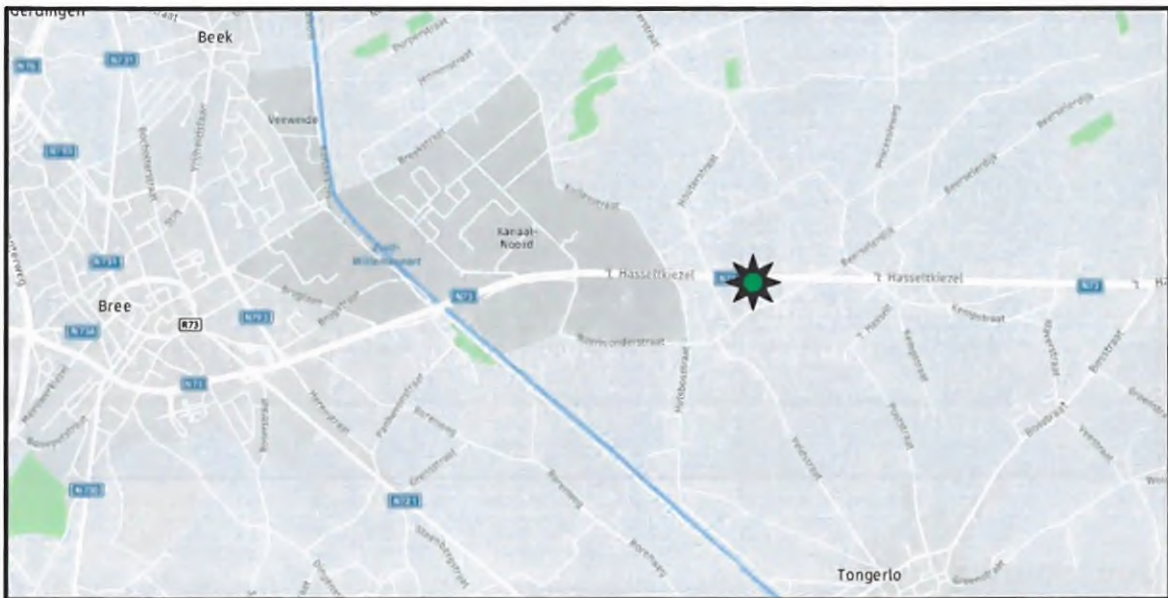
Een pastorie gelegen aan 't Hasseltkiezel 16 te 3960 Bree.

KADASTRAAL GEKEND: Bree, 1^e afdeling, sectie A,

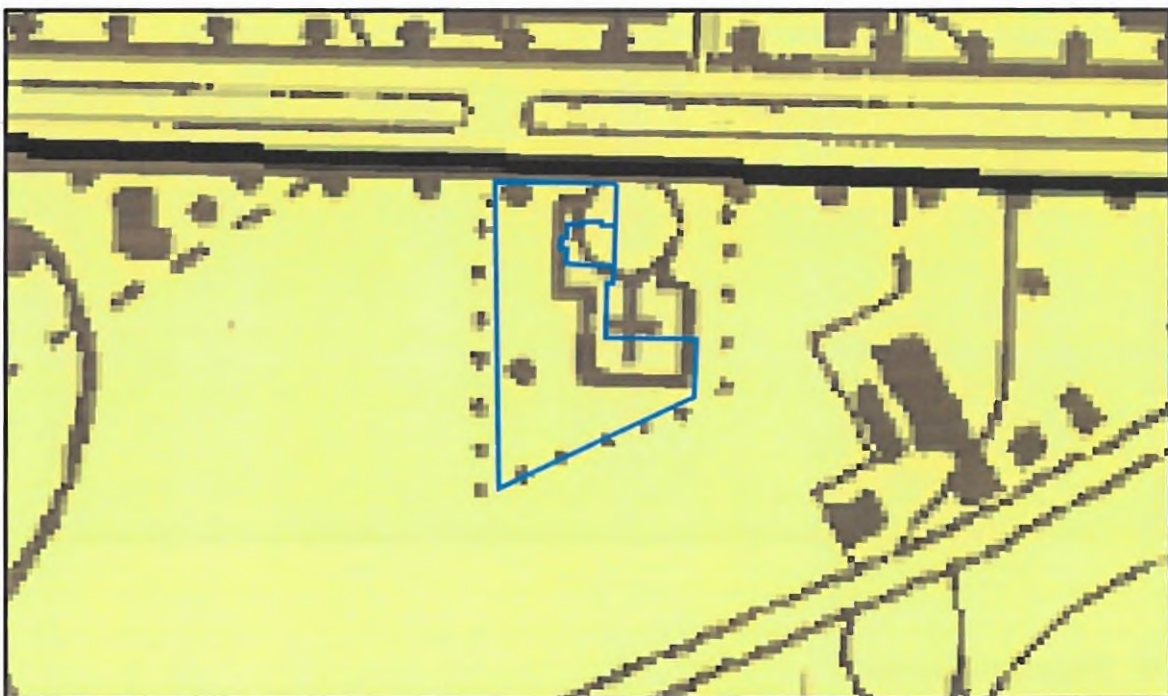
Nummer:	Type:	Opp.:	KI:	Bouwjaar:
828/K	Pastorie	01a 70ca	€ 927,-	1951
793/P	Bouwland	33a 40ca	€ 10,-	-
	Totaal:	35a 10ca	€ 937,-	-

5. Ligging, aard en omgeving van het onroerend goed

Voormeld onroerend goed is gelegen aan 't Hasseltkiezel 16, op een steenworp van industrieterreinen Kanaal-Noord, Kanaal-Zuid en Veeweide. De ligging aan 't Hasseltkiezel (N73) maakt voormeld onroerend goed vlot bereikbaar. Ook nabij de Zuid-Willemsvaart gelegen. Het centrum van Bree bevindt zich op $\pm 5,8$ km afstand. Voor verdere beschrijving van de ligging verwijs ik naar het uittreksel uit het stratenplan in bijlage hieronder.

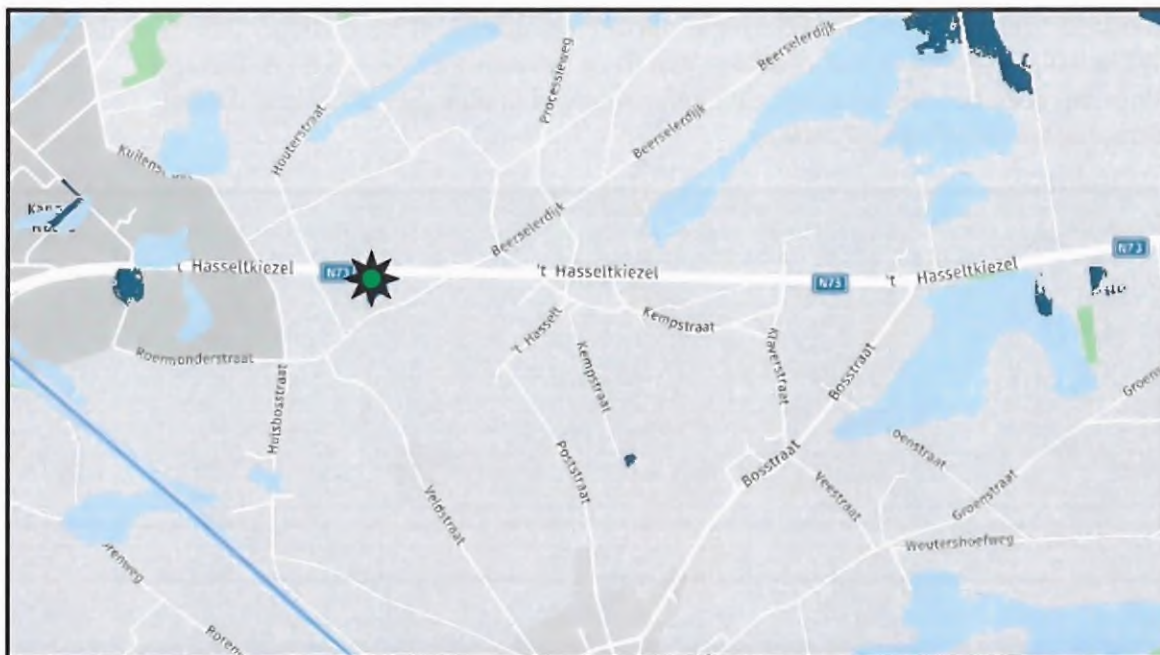


Volgens het gewestplan Neerpelt-Bree gelegen *agrarisch gebied*. Voor een beter beeld van de zonering en omliggende zonering verwijs ik naar het uittreksel uit het gewestplan hier beneden:



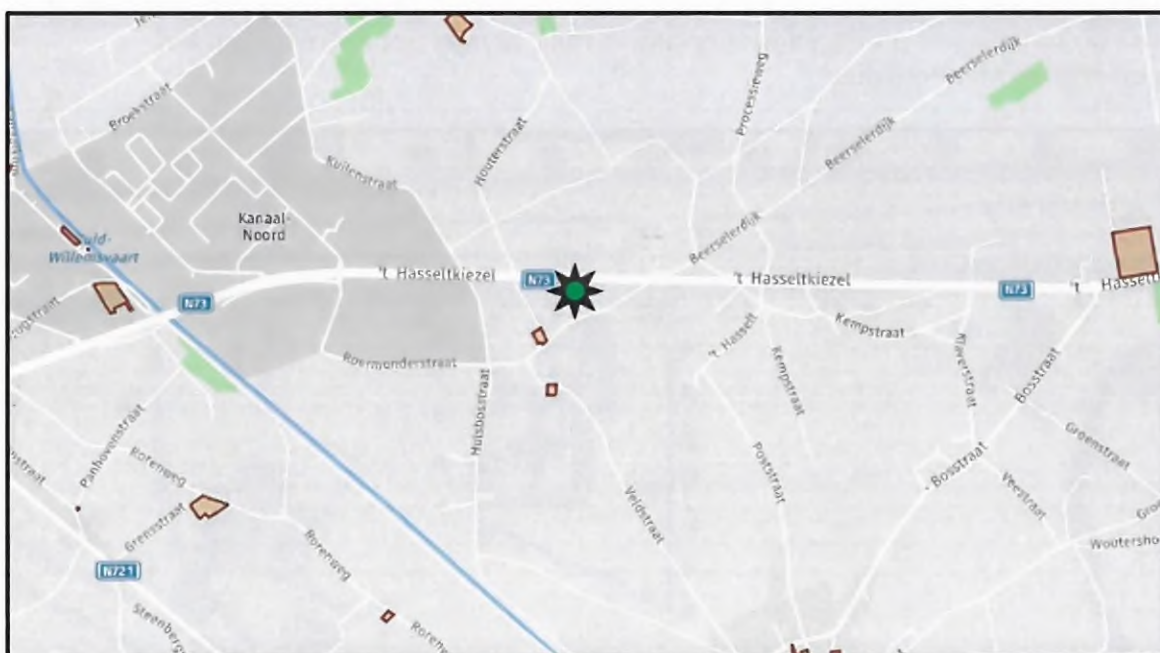
6. Watertoets

Voormeld onroerend goed is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.



7. Bouwkundig erfgoed

Voormeld onroerend goed is niet beschermd.



8. Voorkooprecht

Het onroerend goed is niet bezwaard met een voorkooprecht.

9. Beschrijving

9.1. De grond

- Totale oppervlakte: ± 3.510 m²
- Perceelbreedte aan de straatzijde: ± 36,56 meter.
- Voor verdere beschrijving van vorm, afmetingen en inplanting van het gebouw verwijs ik naar het uittreksel uit het kadasterplan in bijlage hier beneden:



9.2. Het gebouw

9.2.1. Algemeen en afmetingen:

Het betreft hier een vrijstaande bebouwing, gebouwd in 1951:

- Breedte aan de voorgevel: ± 14,18 meter (volgens CadGIS)
- Bebouwde opp.: ± 185,64 m² (volgens CadGIS)

9.2.2. Indeling

- Gelijkvloers:

- Opp.: ± 185,64 m²
- Bevattende: Inkomhal, ontvangstruimte, hal, leefruimte, vergaderlokaal/eetkamer, keuken, zij-inkom en toilet.

- 1^e verdieping:

- Opp.: ± 185,64 m²
- Bevattende: Toilet op tussenverdieping, 6 kamers en een badkamer.

- Kelder:

- Opp.: ± 78 m²
- Bevattende: Trapruimte, 3 voorraadruimtes en CV-ruimte.

9.2.3. Buitenzijde:

- Voortuin: aangelegd met klinkerpad, gazon en beplanting.
- Inrit: aangelegd met kiezelstenen
- Achtertuin: aangelegd met kiezelstenen, gazon en beplanting.

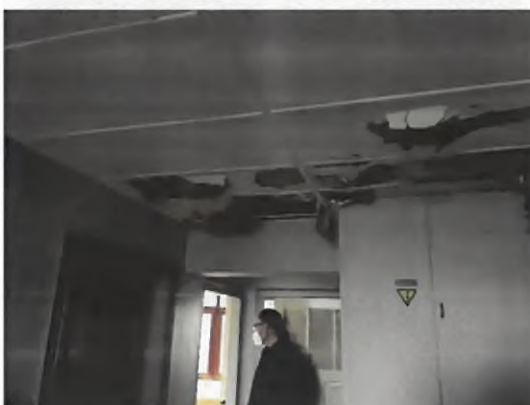
10. Gebruikte materialen, constructie en afwerking, voorzieningen

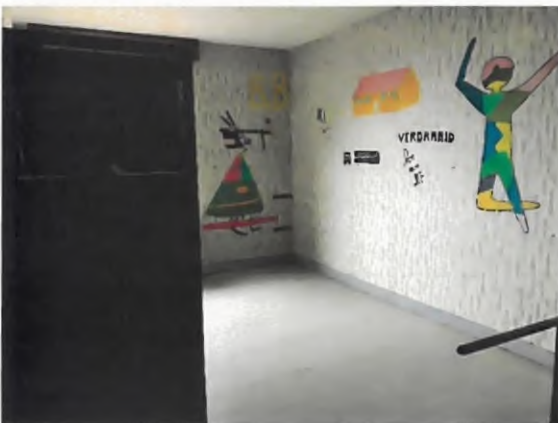
	BESCHRIJVING
METSELWERK:	Gemetselde gevelsteen, gevoegd.
BINNENMUREN:	Bepleisterd.
PLAFOND AFWERKING:	Bepleisterd.
DAK:	Plat dak (beton).
BUITENSCHRIJNWERK:	Houten ramen, gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing en gedeeltelijk voorzien van enkele beglazing.
GOTEN:	Zink.
DORPELS:	Arduin.
VLOEREN:	
GELIJKVLOERS:	Tapijt en voorzien van tegelvloer in inkomhal, keuken, zij-inkom. Bovendien voorzien van vinyl in de ontvangstruimte en het vergaderlokaal/eetkamer.
1^e VERDIEPING:	Vinylvloer.
KELDER:	Betonvloer.
TRAPPEN:	<ul style="list-style-type: none">- Trap naar 1^e verdieping: steen bekleed met stof.- Trap naar kelder: natuursteen
BINNENSCHRIJNWERK:	Fineerdeuren/verfdeuren.

VERWARMING:	Luchtverwarming op stookolie samen met aanpalende kerk.
NUTSVOORZIENINGEN:	Elektriciteit, riolering, internet, water en tv- en telefoondistributie, septische put.
KEUKEN:	Summier ingericht met onderkasten en dubbele spoelbak.
BADKAMER:	Ingericht met wastafel, bidet, ligbad en toilet. Bevindt zich in te renoveren staat.
ANDERE:	<ul style="list-style-type: none"> - Toilet op gelijkvloers voorzien van wastafel. - Toilet op tussenverdieping voorzien van wastafel.

11. Fotoreeks











12. Bestemming

Betreft bestemming is het goed gelegen in het RUP "Het gehucht 't Hasselt" dd. 03/12/2018.

Volgens artikel 3 is het goed gelegen in een zone voor gemeenschap ondersteunende voorzieningen.

Specifieke voorschriften zie hier beneden:



Artikel 3 Zone voor gemeenschapsondersteunende voorzieningen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichtend gedeelte	Essentiële aspecten	Verordenend gedeelte
<p>Om een flexibele invulling naar de toekomst mogelijk te houden, worden diverse functies mogelijk gemaakt.</p> <p>De bestaande gebouwen kunnen een ontmoetingsfunctie blijven vervullen. Dit kan door er een nieuwe invulling aan te geven die aansluit bij het functioneren van de lokale leefgemeenschap. Het kerkgebouw zelf wordt bewaard als waardevol gebouw. Aanvullend kunnen nieuwe gebouwen en constructies worden ingepland voor zover de inplanting gebeurt met respect voor de erfgoedwaarde van de site en deze landschappelijk geïntegreerd wordt.</p>		<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapvoorzieningen</i></p> <p>3.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Hoofdbestemming kerk en pastorie</p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gemeenschapsondersteunende voorzieningen;- Dagrecreatie met uitzondering van feestzaal, dancing/discotheek en lawaaisporten;- HORECA, verblijfsrecreatie, dienstverlening en kantoren enkel als herbestemming van de bestaande bebouwing;- Wonen enkel als herbestemming van de bestaande bebouwing;- Kleinhandel categorie C (cfr. decreet integraal handelsvestigingsbeleid); verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw; <p>NIET toegelaten hoofdbestemming kerk en pastorie:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kleinhandel categorie A (cfr. decreet integraal handelsvestigingsbeleid); verkoop van voeding;- Kleinhandel categorie B (cfr. decreet integraal handelsvestigingsbeleid); verkoop van goederen voor persoonsuitrusting;- Kleinhandel categorie D (cfr. decreet integraal handelsvestigingsbeleid); verkoop van andere producten;- Industriële bedrijven en KMO's;

4215123042_SV_DV.docx - stedenbouwkundige voorschriften
RUP "Gehucht 't Hasselt" - ontwerp DV

15 van 19
november 18

<p>Elke nieuwe ontwikkeling dient steeds getoetst te worden aan de maximaal mogelijke dynamiek voor het gebied. De lokale ruimtelijke draagkracht en de beschikbare parkeerplaatsen dienen als basis voor de bepaling van de maximaal mogelijke dynamiek.</p>		<p>Hoofdbestemming voormalige schoolgebouwen</p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeenschapsondersteunende voorzieningen; - Dagrecreatie met uitzondering van feestzaal, dancing/discotheek en lawaisporten; <p>3.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Bebouwing</p> <p>De bestaande bebouwing is richtinggevend voor de afmetingen bij verbouwing, uitbreiding of herbouw. De bestaande footprint en het aantal bouwlagen zoals bekend bij de inwerkingtreding van het RUP dient te worden behouden. Aan het kerkgebouw kan een uitbreiding van het volume worden toegestaan in functie van onthaal, veiligheid, toegankelijkheid of het optimaal functioneren van het gebouw.</p> <p>▲ Waardevol gebouw</p> <p>Binnen de zone is de kerk aangeduid als 'waardevol gebouw'</p> <p>Het behoud van het gebouw wordt omwille van de cultuurhistorische betekenis en bakenfunctie in zijn omgeving vooropgesteld. De bouwfysische toestand van een gebouw kan niet aangegrepen worden om het gebouw te laten afbreken, herbouw kan enkel in het geval van vernietiging door heikracht. Het waardevolle karakter van het gebouw en de architecturale eigenheid moeten behouden blijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gebouw dient behouden te blijven, en/of in de oorspronkelijke staat hersteld te worden; de onderhoudsplicht is van toepassing; - een uitbreiding van het bestaande vergunde volume (tot maximum 20%) kan worden toegestaan indien noodzakelijk voor het goede functioneren van het gebouw, mits gepaste integratie in het oorspronkelijke volume en in verhouding en met respect tot de erfgoedwaarde van het gebouw. De uitbreiding dient fysisch één geheel te vormen met het hoofdvolume; - de oorspronkelijke kroonlijsthoogten en dakvormen moeten maximaal behouden blijven;
---	--	---


4215123042_SV_DV docs - stedenbouwkundige voorschriften
RUP "gehucht 't Hasselt" - ontwerp DV

16 van 19
november '18

<p>De voorkeur gaat uit om de nieuwbouw fysiek aan te sluiten bij de kerk. Dit kan bijvoorbeeld door een inplanting dwars op de gewestweg waardoor een erfopstelling ontstaat.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - de oorspronkelijke plaatsing t.o.v. de voorliggende openbare weg blijft maximaal behouden. <p>Bij het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen dient er steeds rekening te worden gehouden met het karakteristieke bouwkundig erfgoed en zijn bakenfunctie voor de omgeving. Bij verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen noodzakelijk.</p> <p>De mogelijkheid wordt voorzien om op het terrein aansluitend bij het waardevol gebouw, één bijkomend functioneel gebouw te voorzien tot maximum 800m² nuttige vloeroppervlakte en op maximum twee bouwlagen in functie van de weergegeven bestemming, voor zover de inplanting gebeurt met respect voor het waardevolle gebouw en de erfgoedwaarde van de site, de gebouwen worden ingepast in de lokale context en een landschappelijke integratie wordt nagestreefd.</p> <p>De oprichting van het nieuwe gebouw dient te gebeuren in samenhang met de herbestemming van de kerk. Dit dient te worden gemotiveerd in de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de oprichting van het nieuwe gebouw.</p> <p>Aanleg van het terrein</p> <p>De ontsluiting van het gebied kan per deelzone maximum twee toegangen bevatten met een maximale breedte van 10m ter hoogte van de rooilijn.</p> <p>Parkeren wordt zo veel mogelijk gegroepeerd. De parking dient landschappelijk ingepast te worden door een doordachte inrichting en materiaalgebruik, met een overwegend groen karakter. De noodzakelijke toegangen en inritten kunnen worden verhard. Voorts dient er te worden gestreefd naar een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen.</p> <p>De ruimte die niet in gebruik wordt genomen voor toegangen, laad- en loszones, parking e.d., dient te worden aangelegd als groene ruimte met parkkarakter en moet als dusdanig worden gehandhaafd.</p> <p>Om het landschappelijk karakter van de site te versterken is de inrichting enkel toegelaten met streekeigen en standplaats- gebonden beplanting, in functie van de</p>
--	--	--

4215123042_SV_DV docs - stedenbouwkundige voorschriften
RUP "gehucht 't Hasselt" - ontwerp DV

17 van 19
november '18

		<p>ontwikkeling en het behoud van transparante schermen van al dan niet opgaande vegetatie, onder de vorm van kleine landschapselementen (houtkanten, solitaire of gegroepeerde hoogstambomen, ...). Bestaande kleine landschapselementen, in het bijzonder bestaande hoogstambomen en bestaande inheemse beplanting, dienen te worden behouden.</p> <p>Bestaande waardevolle bomen dienen bewaard te blijven. Hiervan kan enkel afgeweken worden mits motivatie, bijvoorbeeld omwille van veiligheidsredenen, waarbij heraanplanten door nieuwe hoogstammen in de onmiddellijke omgeving ervan, wordt voorop gesteld. Bomen waarvan het behoud te allen tijde dient te worden gerespecteerd, zijn aangeduid met het volgende symbool op het grafische plan:</p> <p>Te behouden boom </p> <p>Bij een vergunningsaanvraag zal een beplantingsplan als informatief document gevoegd worden waarbij de bestaande groenelementen en groenaanleg op het terrein als een coherent geheel worden ontworpen en een landschappelijke inpassing van het geheel verzekeren.</p> <p>Afsluitingen zijn enkel toegestaan in functie van de veiligheid en de privacy.</p>
--	--	---

13. Schatting

Rekening houdend met alle elementen van beoordeling, schat ik voormeld onroerend goed in zijn huidige staat als volgt:

De huidige normale verkoopwaarde van het gebouw op en met grond op:

€ 190 000,-

Zegge: Honderd negentigduizend euro.

14. Verantwoordelijkheid en gebruik van het schattingsverslag

De schatter verklaart en stemt ermee in dat:

1. De expert-schatter heeft momenteel geen belangen, en voorziet ook geen toekomstige belangen in de te schatten eigendom. De vergoeding voor de uitgevoerde expertise is niet afhankelijk van de waarde van de eigendom.
2. De bepaling van de waarde van het onroerend goed in dit schattingsverslag is niet gebaseerd op de aard of de herkomst van de toekomstige eigenaars of bewoners van de geschatte eigendom.
3. De expert-schatter heeft de eigendom zowel langs binnen als langs buiten persoonlijk beoordeeld en heeft een extern onderzoek verricht van alle vergelijkbare eigendommen opgenomen in het rapport. De expert-schatter verklaart naar best vermogen en geloof dat alle verklaringen en informatie opgenomen in het rapport waar en correct zijn en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.
4. Alle uiteengezette conclusies en beoordelingen betreffende het onroerend goed in dit schattingsverslag werden voorbereid door de ondertekende expert-schatter. Enkel de expert-schatter is gemachtigd voor het aanbrengen van wijzigingen. Hij kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor elke andere aangebrachte wijziging.

Aldus opgesteld te Bree op 07/02/2022.

Namens Landmeters en vastgoedexperten,

De zaakvoerders,

Mathieu Rutten
Landmeter-Expert
Beëdigd door de rechtbank van
eerste aanleg te Tongeren
Ingeschreven op het tableau van
de beoefenaars LAN 04/0420
**Als vaste vertegenwoordiger van
zaakvoerder bvba Goede Maten
Beste Maten*

Kristof Rutten
Vastgoedexpert
**Als vaste vertegenwoordiger van zaakvoerder
LML Vastgoed bvba*

Voorwaardelijke en beperkende factoren:

1. Elke schets in het verslag kan benaderende afmetingen tonen en wordt bijgevoegd om de lezer in staat te stellen het goed visueel voor te stellen. De expert-schatter heeft geen exacte opmeting gemaakt van de eigendom.
2. De expert-schatter gaat ervan uit dat er geen verborgen of onzichtbare elementen aanwezig zijn aan de eigendom, de ondergrond of de structuur die de waarde van het goed positief of negatief zouden beïnvloeden. De expert-schatter draagt geen verantwoordelijkheid voor dergelijke factoren, noch voor het onderzoek dat vereist is om dergelijke elementen te ontdekken.
3. Enkel de staat van het goed wordt weergegeven zoals vastgesteld op het ogenblik van de schatting zonder dat enige verantwoordelijkheid wordt weerhouden. De gegeven schattingsopdracht behelst enkel de schatting van de waarde van het goed zonder enige verdere beoepdraching behoudens uitdrukkelijk ander beding inzonderheid omtrent de effectieve aflevering van de vereiste vergunningen.
4. De inhoud van dit rapport of van een afschrift wordt enkel gebruikt in het kader van zijn doel, elke ander gebruik, waarvoor de noch de schatter, noch de financiële instelling enige aansprakelijkheid op zich nemen, wordt den zeerste afgeraden.
5. Met betrekking tot de schattingen/expertises die afhankelijk zijn van een bevredigende voltooiing van de aanbouw, herstellingen of veranderingen, zijn het schattingsverslag en de waardebepaling gebaseerd op de vakkundige voltooiing van de werken in overeenstemming met de plannen en verder specificaties.