

Dossier: 9142

Schattingsverslag



Perceel weiland

't Hasselkiezel nst. nr. 16+

3960 Bree

1. Doel van de schatting

Bepalen van de huidige, normale verkoopwaarde.

2. Opdrachtgever en eigenaar

Stad Bree
Vrijthof 10
3960 Bree
Contact: mevrouw Schelmans Marjolein
Mail: marjolein.schelmans@bree.be

3. Identificatie van het onroerend goed

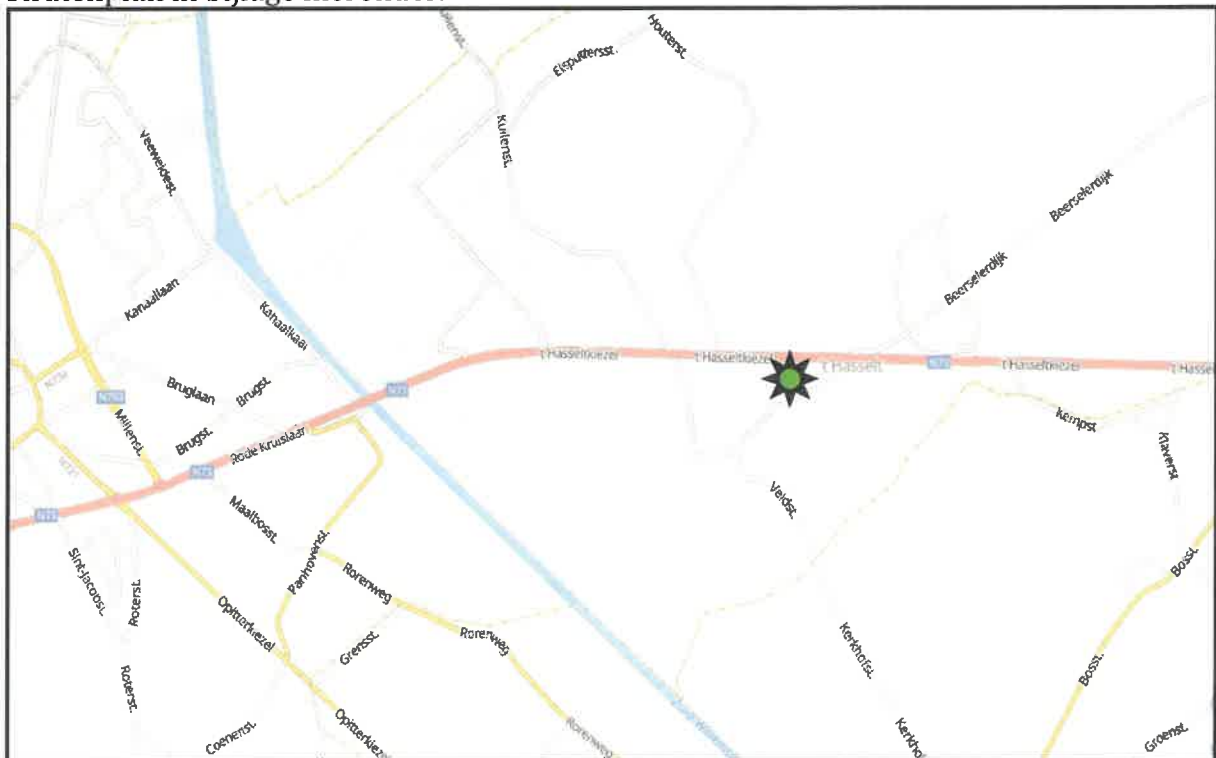
Een perceel weiland gelegen aan de 't Hasseltkiezel 16+ te 3960 Bree.

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

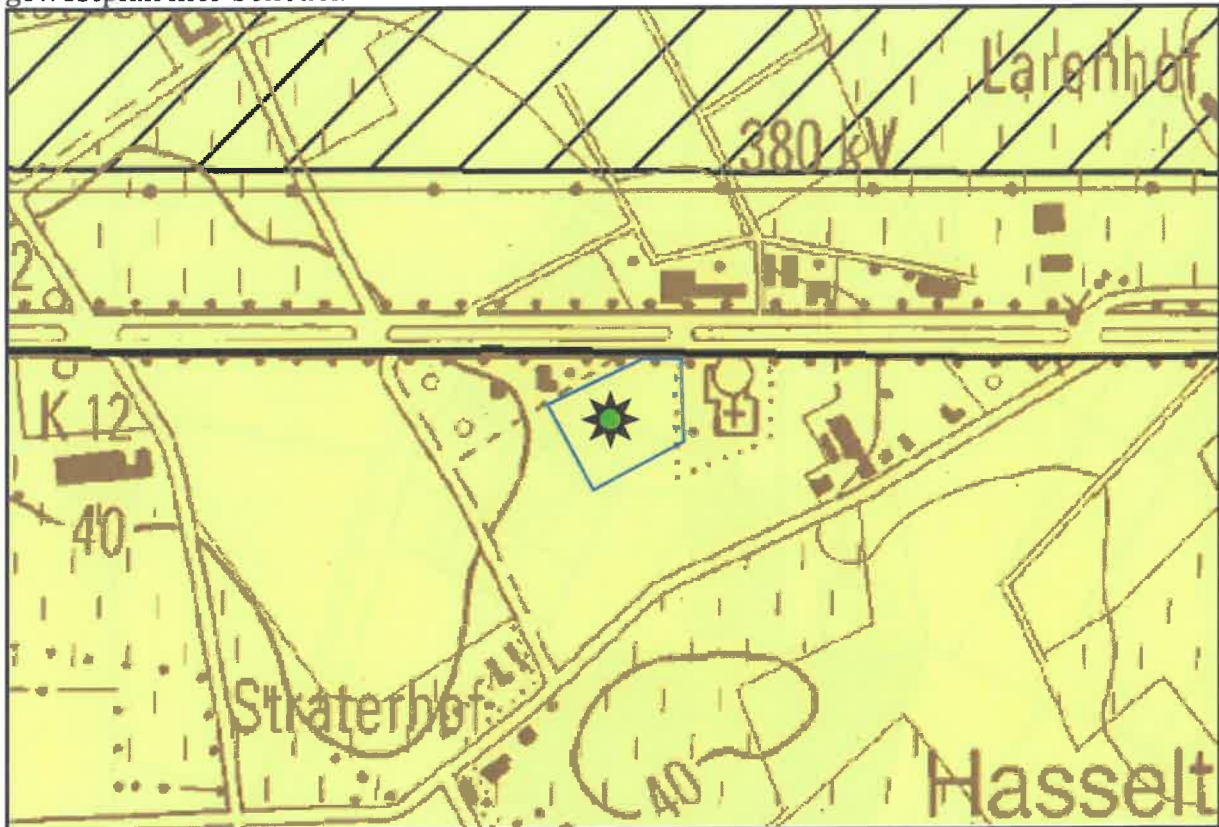
Nummer: _____ **Oppervlakte:** _____
460/N 75a 26ca

4. Ligging, aard en omgeving van het onroerend goed

Voormeld onroerend goed is gelegen aan de 't Hasseltkiezel nst. nr. 16+ te Bree, vlak naast de pastorie en de kerk van 't Hasselt. De 't Hasseltkiezel is een doorgaande weg vanuit Kinrooi richting het centrum van Bree. Het centrum ligt op ongeveer 2,6km verwijderd. Tevens op ongeveer 1km van het Industrierrein Kanaal-Noord gelegen. Voor verdere beschrijving van de ligging verwijs ik naar het uittreksel uit het stratenplan in bijlage hieronder.



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



Het onroerend goed is gelegen in het RUP "Het Gehucht 't Hasselt" met als bestemming: **zone voor gemeenschapsondersteunende voorzieningen**. Zie uittreksel hieronder voor een grafisch plan van het RUP.

Legende

 contour RUP

 Kaniëlstraatbeek

 te behouden verkavelingen

 percelen_GRB_2018

 gebouwen_GRB_2018

bestemming - punt

 kernactiviteiten

 waardevol gebouw

 te behouden boom

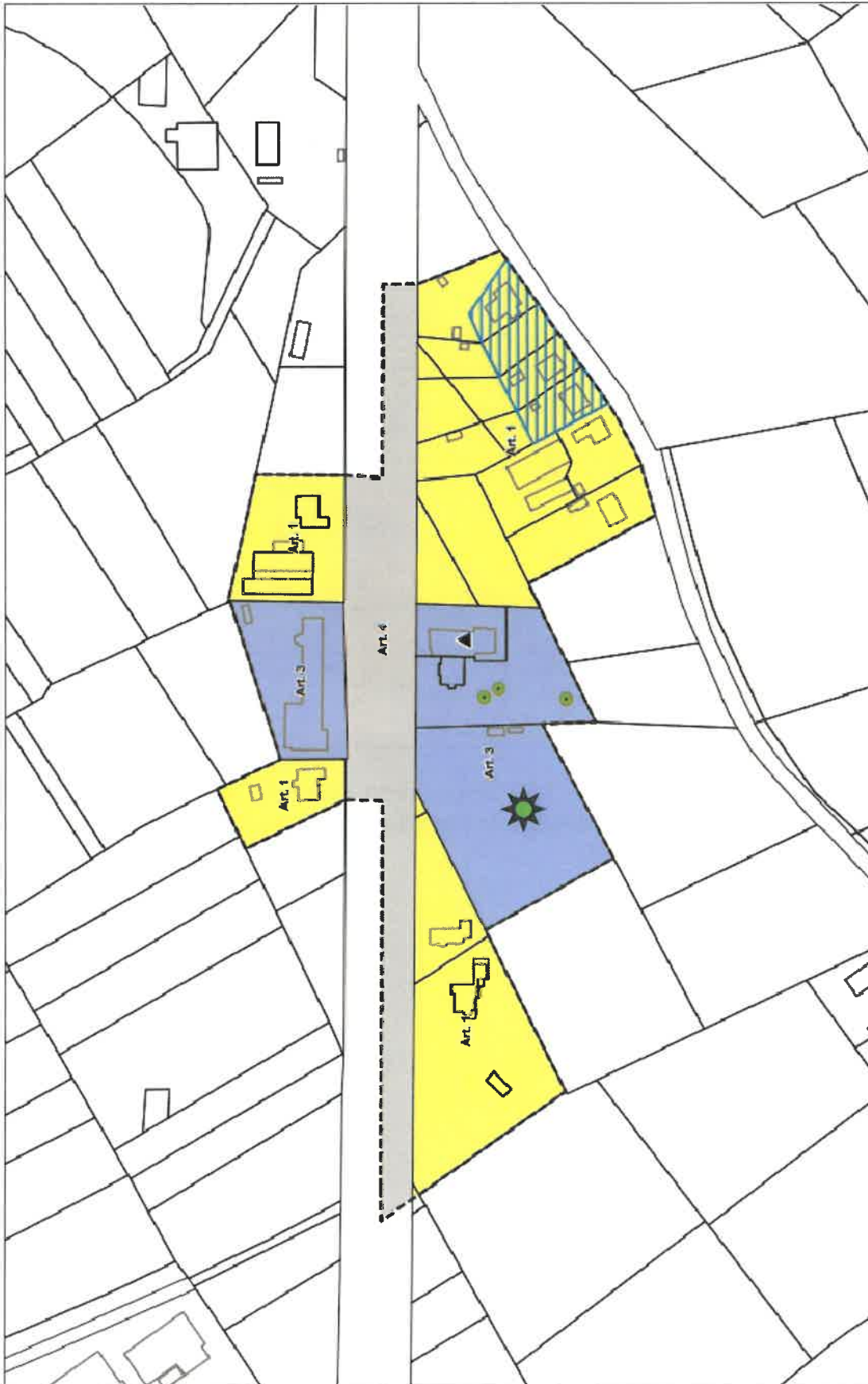
bestemming - grondvlak

 Art. 1 zone voor agrarisch gebied met landschappelijke waarde

 Art. 2 zone voor wonen met landelijk karakter

 Art. 3 zone voor gemeenschapsondersteunende voorzieningen

 Art. 4 zone voor verkeers- en vervoersinfrastructuur




Artikel 3 Zone voor gemeenschapsondersteunende voorzieningen

Richtinggevend Toelichtend gedeelte	Essentiële aspecten	Verordened Verordened 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 gebiedsopkuiding: gemeenschapsvoorzieningen</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;

<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 lawaaisporten; <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 erfgedwaarde van het gebouw. De uitbreiding dient fysisch één geheel te vormen met het hoofdvolume; - de oorspronkelijke kroonlijsthoogten en dakvormen moeten maximaal behouden blijven;
---	---



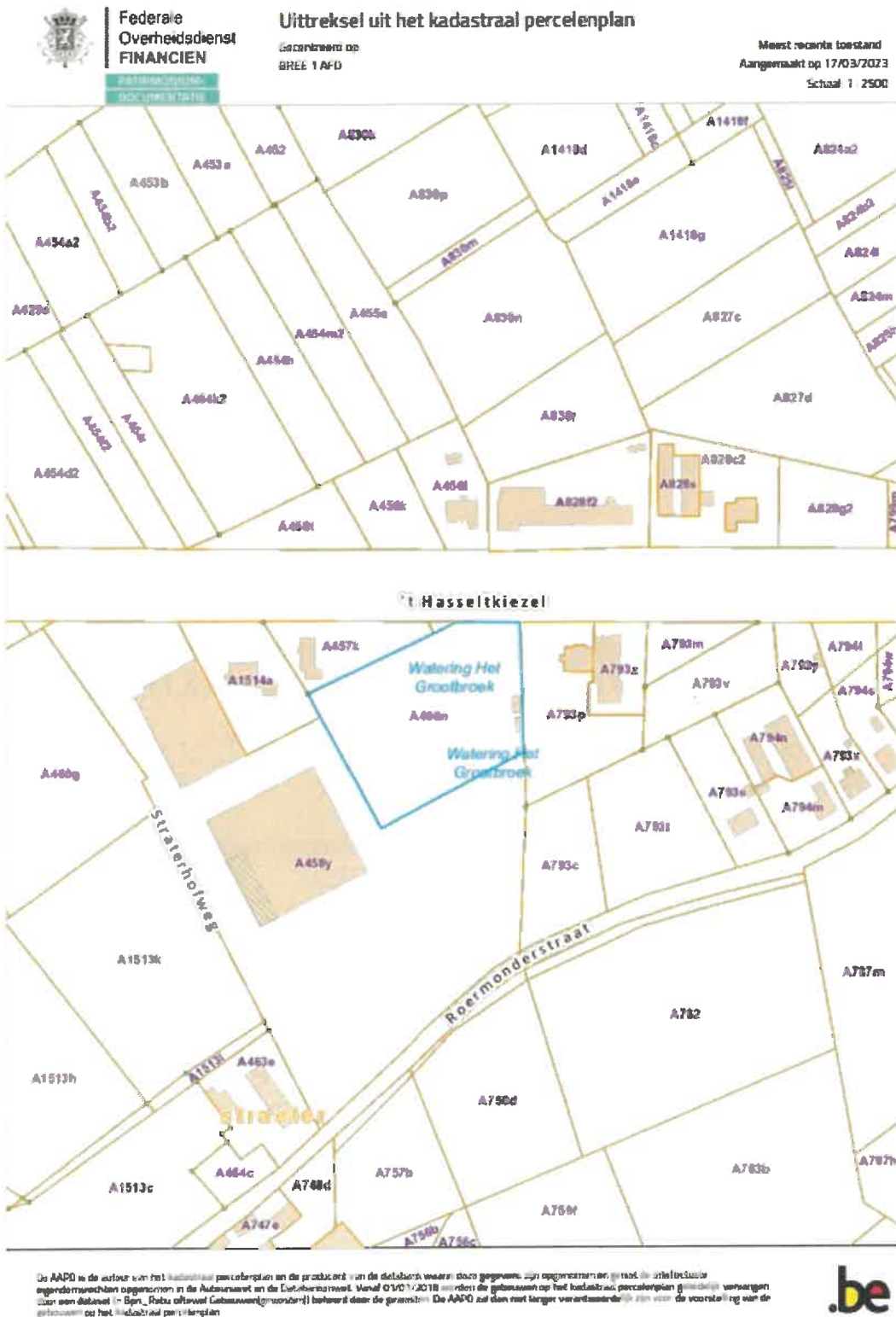
<p>De voorkeur gaat uit om de nieuwbouw fysiek aan te sluiten bij de kerk. Dit kan bijvoorbeeld door een inplanting dwars op de gewestweg waardoor een erfopstelling ontstaat.</p>		<p>de oorspronkelijke plaatsing t.o.v. de voorliggende openbare weg blijft maximaal behouden.</p> <p>Bij het uitvoeren van 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 decisie 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>
--	--	--

		<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 verzeke ren.</p> <p>Afsluitingen zijn enkel toegestaan in functie van de veiligheid en de privacy.</p>
--	--	---

5. Beschrijving

5.1. De grond

- Totale oppervlakte: ± 7.526m²
- Voor verdere beschrijving van vorm en afmetingen verwijs ik naar het uittreksel uit het kadaسترplan in bijlage hier beneden:



6. Vergelijkingspunten

6.1. Landbouwgronden.

- 6.1.2. Twee percelen landbouwgrond gelegen aan de Bergstraat te 3960 Bree, 5^e afdeling Opitter, sectie C, nrs. 536/C en 539, opp.: 87a 73ca.
Verkoopprijs: € 38.000,- of **€ 4,33/m²**
Openbare verkoop dd. 08/02/2018 bij notaris Van Nerum, Coemans en Colaers.
- 6.1.2. 22 percelen landbouwgrond gelegen aan de Bergstraat te 3960 Bree-Opitter, 5^e afdeling Opitter, sectie C, nrs. 596/E, 595/, 593, 592, 591, 590, 589, 588, 587A, 584/A, 583, 596/C, 596/D, 597, 598, 599, 600, 601/B, 601/A, 602, 606 en 609. Totale opp.: 04ha 33a 70ca.
Verkoopprijs: € 225.000,- of **€ 5,19/m²**
Openbare verkoop dd. 15/03/2018 bij notaris Van Nerum, Coemans en Colaers.
- 6.1.3. Twee percelen landbouwgrond gelegen aan de Bergstraat te 3960 Bree, 5^e afdeling Opitter, sectie C, nrs. 524/A en 524/B, opp.: 56a 70ca.
Verkoopprijs: € 30.000,- of **€ 5,29/m²**
Openbare verkoop dd. 2018 bij notaris Van Nerum, Coemans en Colaers.
- 6.1.4. Verkoop dd. 2019.
Bouwland gelegen te 3950 Bocholt-Lozen. Nr. 358/D; opp.: 71a 97ca.
Verkoopprijs: € 40.000,- of **€ 5,56/m²**
- 6.1.5. Een landbouwgrond gelegen op de hoek van de Dijkerstraat en de Blijleverstraat te 3990 Peer, 4^e afdeling Wijchmaal, sectie A, nrs. 432/02, 433/C, 437/C, 438/C2, 438/02A. Opp.: 01ha 98a 00ca.
Verkoopprijs: € 126.000,- of **€ 6,36/m²**
Openbare verkoop dd. 2020 bij notaris Cloet.
- 6.1.6. Een perceel landbouwgrond gelegen aan de Vlasrootweg te 3900 Overpelt.
2^e afdeling, sectie E, nr. 589/L19. Opp.: 27a 52ca.
Verkoopprijs: € 16.500,- of **€ 5,99/m²**

6.2. Gronden gelegen in een openbare nutszone.

- 6.2.1. Verkoop dd. 2022. Een grond gelegen aan Houborn te 3960 Bree, 1^e afdeling, sectie B, nr. 978/Z, opp.: 02a 38ca.
Verkoopprijs: € 3.570,- of **€ 15,00/m²**
- 6.2.2. Verkoop dd. 2020. Een grond gelegen in blauwe zone aan de Watertorenstraat te 3950 Bocholt-Kaulille, sectie D, nr. 17/G2 met een opp. van 01a 69ca. Verkoopprijs: € 1.239,47 of **€ 7,33/m²**

6.2.3. Verkoop dd. 2005. Een grond gelegen in blauwe zone aan de Rode Kruislaan te 3960 Bree, sectie B, nr. 945/V8, opp.: 35a 40ca.
Verkoopprijs: € 42.710,- of **€ 12,19/m²**

6.2.4. Verkoop dd. 2007. Een grond gelegen in blauwe zone aan de Houbornstraat te 3960 Bree, sectie B, nr. 945/C9, opp.: 02ha 59a 50ca.
Verkoopprijs: € 171.500,- of **€ 6,61/m²**

6.2.5. Verkoop dd. 2017. Een perceel grond nabij de Wolskestraat te Hasselt, 3^e afdeling, sectie C, nr. 1301/E (ingesloten maar nabij een verdeelcentrum voor elektriciteit van Elia Asset en Fluvius). Opp.: 42a 60ca. Toekomstwaarde als grond voor openbaar nut. Verkoopprijs: € 55.000,- of **€ 13,00/m²**

7. Bespreking

De grond die het voorwerp uitmaakt van deze schatting is op zichzelf niet apart ontwikkelbaar en is conform het RUP Het Gehucht 't Hasselt bestemd om te voegen bij het aanpalende pastorie- en kerkgebouw.

De verkoopwaarde van gronden bestemd voor gemeenschapsondersteunende voorzieningen is daarom erg verschillend naargelang hun ligging. Percelen gelegen in dergelijke zonering en gelegen in buitengebieden hebben de waarde van de omliggende gronden (landbouw, recreatie,) te vermeerderen met de meerwaarde voor hun specifiek doel.

Het perceel voornoemd en het voorwerp uitmakend van deze schatting is gelegen aan de kerk van 't Hasselt en omgeven door landbouwgronden.

Samenvattend kan men zodus stellen dat de waarde van dit perceel, rekening houdend met de ligging en de voorgaande vergelijkingspunten, bepaald kan worden op **€ 13,-/m²**.

8. Schatting

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

De huidige normale verkoopwaarde van de grond (opp.: 7.526m²) op: **€ 97.838,-**

Zegge: zevenennegentigduizend achthonderd achtendertig euro.

9. 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 20/03/2023 en aangepast op 23/03/2023.

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
Erkend vastgoedmakelaar
BIV 502566
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 beoepdracting 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.