

Schattingsverslag van een onroerend goed



gelegen te Keerbergen

Broekelei

Tremelo, 8 mei 2018

Schattingsverslag

Het jaar tweeduizend-achttien, op acht mei.

Pieter Goeron, Landmeter-Expert, Meetkundig Schatter van Onroerende Goederen, wettig aangenomen en beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven, wonende te Tremelo, Pater Damiaanstraat 7;

Handelend op verzoek van de gemeente Keerbergen; gevestigd te 3140 Keerbergen, Gemeenteplein 10.

Is overgegaan tot de schatting van de venale waarde van een onroerend goed gelegen te 3140 Keerbergen, Broekelei.

1. Situering van het onroerend goed

- *Identificatie van het te schatten perceel*

Het perceel is gelegen in de gemeente Keerbergen, langsheen de Broekelei.



Satellietfoto

De kadastrale aanduiding van het perceel is Keerbergen 1^e Afdeling, Sectie B deel van nummers 537 A en 538 A. Het perceel met nummer 537 A beschikt over een kadastrale oppervlakte van 35a 30ca. Het perceel met nummer 538 A beschikt over een kadastrale oppervlakte van 17a 50ca.

De totale gemeten oppervlakte van beide percelen bedraagt 50a 57ca met een totaal kadastraal inkomen van 4 euro.

Schattingsverslag

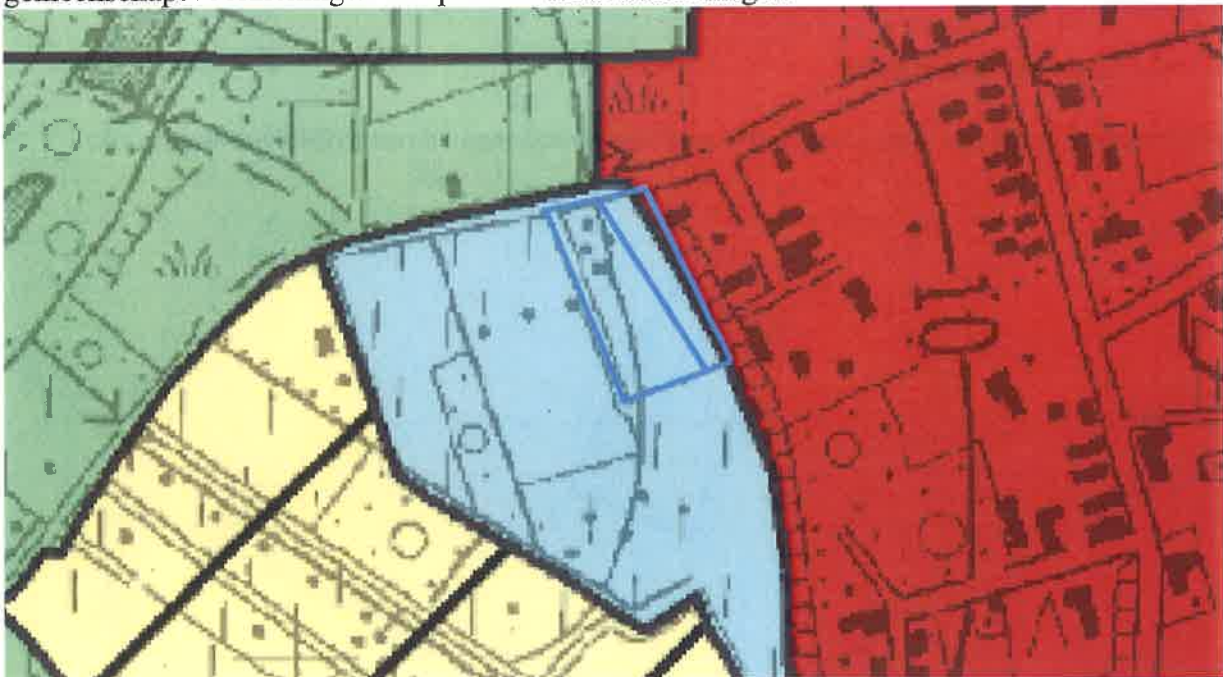
- *Kadaster*



Uitbrengsel uit het kadastraal percelenplan

- *Gewestplan*

Volgens het Gewestplan is het hierboven gesitueerde perceel gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.



Uitbrengsel uit het Gewestplan Vlaanderen

Schattingsverslag

- *Watertoets*

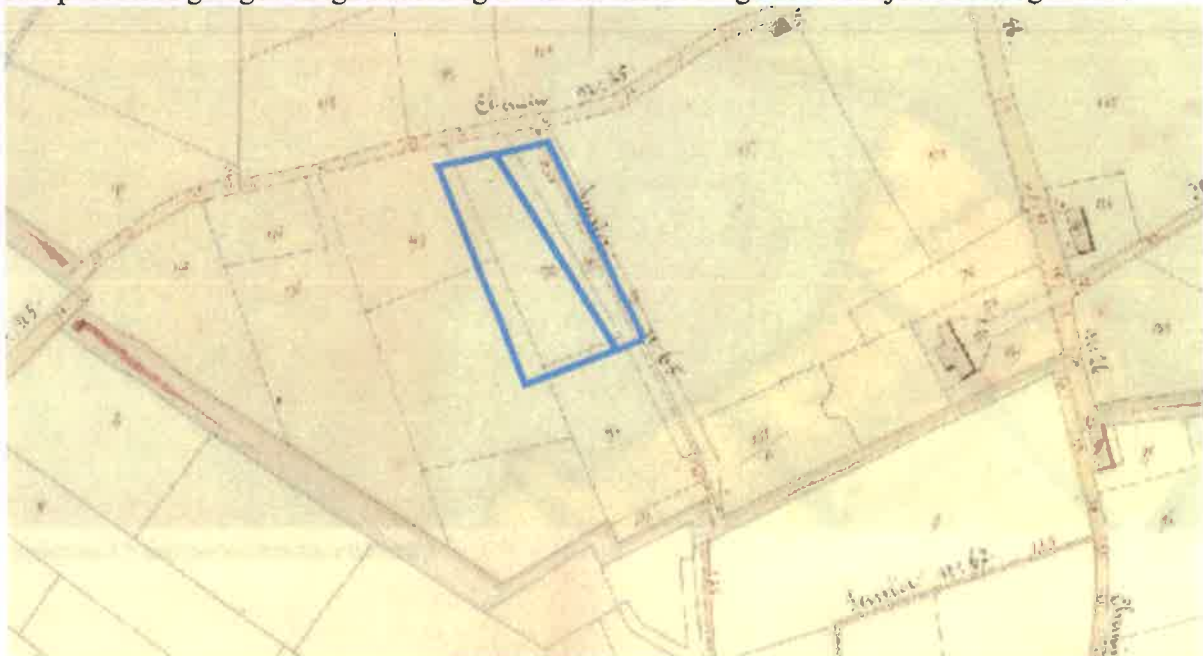
Het perceel is gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (volgens Watertoets – Overstromingsgevoelige gebieden 2017).



Uittreksel uit het plan Overstromingsgevoelige gebieden 2017 (watertoets)

- *Atlas der buurtwegen*

Het perceel is gelegen langs buurtweg nr 45 en omvat langs de oostzijde voetweg nr. 65.



Uittreksel uit de Atlas der buurtwegen

Schattingsverslag

- *Ligging*

Het perceel kan gesitueerd worden in de gemeente Keerbergen en is bijgevolg gelegen in de provincie Vlaams-Brabant.

Het perceel is gelegen op een afstand van 500 meter van het centrum van de gemeente Keerbergen. Kleinhandelszaken, groothandelszaken en grootwarenhuizen bevinden zich bijgevolg in de nabije omgeving van het betreffende perceel.

De autosnelweg E314, die een verbindingsweg vormt tussen de stad Leuven en de gemeente Lummen, is te bereiken op een rijafstand van zo'n 12,1 kilometer te Holsbeek.

Ten noorden van het perceel bevindt zich de gemeente Heist-op-den-Berg, op een geschatte rijafstand van 10,7 kilometer. Ten oosten treft men de Stad Aarschot op een rijafstand van ongeveer 14,4 kilometer en in zuidelijke richting vanaf het perceel bevindt zich de stad Leuven en dit op een geschatte rijafstand van 20,5 kilometer. Ten westen van het perceel treft men de stad Mechelen op een rijafstand van ongeveer 21,5 kilometer.

De kernen van grotere steden zoals Brussel, Antwerpen, Hasselt en Luik kunnen gesitueerd worden op respectievelijke, geschatte rijafstanden van 45,1 kilometer, 44,0 kilometer, 56,8 kilometer en 99,5 kilometer.

Toegang tot het openbaar vervoer is mogelijk via de bushaltes van De Lijn, die zich ter hoogte van de Kruisstraat bevinden en op een afstand van 2,2 kilometer vanaf het betreffende perceel gelegen zijn. Aan deze bushalte verzorgen de bussen van De Lijn verbindingen richting Aarschot, Werchter, Tremelo, Keerbergen, Mechelen.

De dichtstbij gelegen NMBS-stations zijn die van Wespelaar-Tildonk en Haacht op respectievelijk geschatte rijafstanden van 9,2 en 9,3 kilometer.

De internationale luchthaven Brussels Airport kan gesitueerd worden op een geschatte rijafstand van 39,6 kilometer.

Schattingsverslag

2. Beschrijving van het onroerend goed

Het perceel is gelegen langsheen de Broekelei in de gemeente Keerbergen.

Het te schatten goed maakte oorspronkelijk deel uit van twee percelen: Keerbergen 1^e afdeling Sectie B nummer 537 A met een kadastrale oppervlakte van 35a 30ca en nummer 538 A met een kadastrale oppervlakte van 17a 50ca.

Beide percelen werden opgemeten door Landmeter-Expert Francois Geens (plan van 13 april 2018) en het te schatten goed kreeg van het kadaster een nieuw kadastraal nummer: Keerbergen 2^e afdeling Sectie B nummer 680 A en heeft een gemeten oppervlakte van 50a 57ca en een straatbreedte van enerzijds 43,65 meter en 101,49 meter.

Het perceel is op het moment van de schatting bebost met zowel struikgewas alsook grotere bomen zoals populieren, eiken en andere loofbomen.

Langs de zuidelijke en westelijke grens is het perceel omsloten door een gracht en langs de oostelijke grens loopt voetweg nr. 65 met een breedte van 1,65 meter óp het te beschrijven goed.

Het perceel grenst aan de achterzijde van een woonwijk, evenals aan terreinen van de jeugdbeweging. Aan de overzijde van de straat bevindt zich het gemeentelijk containerpark.

Uit vroegere schattingen voor het Aankoopcomité kunnen we afleiden dat voor grond in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut een richtwaarde wordt aangenomen die een vierde van de bouwgrondwaarde vertegenwoordigt.

In dit geval kunnen we de waarde nog lager inschatten omwille van de gedeeltelijke ligging in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

Uit de studie omtrent de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut” vinden we nog enkele interessante artikels terug.

In de commissievergadering van 9 december 2014 vraagt Katrien Schryvers aan Minister Joke Schauvliege uitleg omtrent de mogelijkheid voor gemengd wonen in zones voor gemeenschapsvoorzieningen. Hieronder het antwoord van de Minister.

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen geeft inderdaad toelichting bij de gewestplannen. Ter verduidelijking van de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen wordt gezegd dat onder gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen dient begrepen te worden “voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld”.

De idee van dienstverlening aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig. Daarbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid of door een privé-instelling of -persoon, in zoverre althans de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap.

Alhoewel in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in principe geen gebouwen met een woonfunctie zijn toegelaten, heeft de Raad van State in arrest 45.125 van 2 december 1993 niettemin geoordeeld dat serviceflats voor bejaarden kunnen worden vergund in dergelijk gebied. Ik kan dus bevestigen dat formules als beschut wonen, begeleid wonen en assistentiewoningen mogelijk zijn in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen.

Schattingsverslag

Als we gaan naar een vermenging van deze speciale woonvormen met gewoon wonen, dan liggen de zaken anders. Ik kan de visie bijtreden dat die vermenging in vele gevallen gewenst kan zijn, maar uit juridisch oogpunt kan dat niet vergund worden in zones voor gemeenschapsvoorzieningen. Dergelijke gemengde projecten horen in het woongebied thuis. Er zijn in de praktijk veel situaties waar dergelijke speciale wooncomplexen voor begeleid wonen effectief in het woongebied liggen en omringd zijn door gewone woningen.

Dergelijke gemengde projecten in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen toelaten, is mogelijks de deur openzetten voor misbruiken. Misbruiken waarbij de woningen voor de mensen met een beperking een alibi zijn om van goedkopere grond voor gemeenschapsvoorzieningen duurdere bouwgrond te maken. We moeten hier toch heel voorzichtig mee zijn. Dit zou immers de prijs van gronden die bestemd zijn voor gemeenschapsvoorzieningen kunnen opdrijven, waardoor het voor overheden die effectief gemeenschapsvoorzieningen willen realiseren moeilijker wordt om daar betaalbare grond voor te vinden. Ik zou willen pleiten voor terughoudendheid vanwege dit gegeven.

In de beleidsnota staat dat we de typevoorschriften wel willen bekijken om ervoor te zorgen dat nieuwe evoluties en creatieve ideeën niet te veel worden afgeremd. Ik sta ervoor open om na te gaan hoe vernieuwing kan worden toegelaten, maar ik blijf wel terughoudend om nu te zeggen dat in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen gewone bewoning toegelaten is.

In een volgend artikel, gepubliceerd door CIB web op 7 maart 2016, stelt Katrien Schryvers een vraag aan Minister Vandeurzen ivm het investeren in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Is het juridisch mogelijk om assistentiewoningen gelegen in zones voor gemeenschapsvoorzieningen, te verkopen aan investeerders of individuele kopers? Het antwoord van minister van Welzijn Vandeurzen op de parlementaire vraag van Katrien Schryvers (CD&V) was vorige week klaar en duidelijk. "De verkoop is mogelijk, zolang de woning een assistentiewoning blijft."

Hoewel in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in principe geen gebouwen met een woonfunctie zijn toegelaten, heeft de Raad van State al geoordeeld dat serviceflats voor bejaarden, nu assistentiewoningen genoemd, in een dergelijk gebied kunnen worden vergund. De assistentiewoning is namelijk simpelweg een gemeenschapsvoorziening. De vraag rees dan ook of deze erkende assistentiewoningen gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, verkocht kunnen worden aan investeerders of individuele kopers.

Maakt niet uit wie eigenaar of bouwheer is

De administratie van Ruimte Vlaanderen bevestigt dat het niet uitmaakt wie eigenaar of bouwheer is van assistentiewoningen of hoe de uitoefening van de eigenaarsrechten geregeld wordt.

Effectief te gebruiken als assistentiewoning

Belangrijk is wel dat het een assistentiewoning blijft. De assistentiewoning is immers vergund als gemeenschapsvoorziening. Zolang deze bestemming behouden blijft, blijft de ruimtelijk-juridische situatie overanderlijk. Of het nu gaat om een verkoop in massa of individueel, openbare of commerciële uitbating, individuele eigendom, mede-eigendom of handelseigendom, erfpacht, onderverhuur; deze factoren spelen in dit geval geen rol. Het effectief gebruik als assistentiewoning daarentegen doet, zoals gezegd, wel terzake.

Artikel 4.4.8 van de VCRO stelt:

Art. 4.4.8. *In de gebieden die op de gewestplannen zijn aangewezen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, kunnen handelingen van algemeen belang en de daarmee verbonden activiteiten te allen tijde worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de aanvrager of het al dan niet aanwezig zijn van enig winstoogmerk.*

Schattingsverslag

3. Referentiepunten onroerend goed

De schatting van de verkoopwaarde van het hierboven beschreven perceel gebeurt onder meer aan de hand van de referentiepunten in bijlage. Deze referentiepunten betreffen bouwgronden die recentelijk te koop werden aangeboden in de omgeving en die over één of meerdere gelijkaardige eigenschappen beschikken.

Hierbij houden we dan rekening met de regel en kennis, opgedaan door het aankoopcomite. Glasheldere referentiepunten van percelen met dergelijke bestemming zijn niet makkelijk terug te vinden.

Verder wordt de waardebeoordeling uitgevoerd door een eigen gevoel en een jarenlange ervaring.

Schattingsverslag

Dit verslag omvat negen bladzijden en bevat tevens een bijlage van negen foto's.

VERKOOPWAARDE

Rekening houdend met de hierboven vermelde referentiepunten
met de huidige economische toestand
met de ligging van het perceel
met de oppervlakte van het perceel
met de bestemming van het perceel

raam ik de *huidige venale waarde* van het perceel op:

€ 150.000,-

Er dient evenwel opgemerkt te worden dat er geen rekening gehouden werd met de energiewaarden, mogelijke bouwvoertredingen en dergelijke.

Ik zweer dat ik in eer en geweten, nauwgezet en eerlijk mijn opdracht heb vervuld.

Gedaan te Tremelo, 8 mei 2018.

De Landmeter-Expert,
Pieter Goeron



gemeente : KEERBERGEN 1°afd.

OPMETINGSPLAN

Opgemaakt door :

BVBA Landmeter GEENS Fr.
Schrieksebaan 284
3140 Keerbergen
Tel/Fax : 01523 50 98

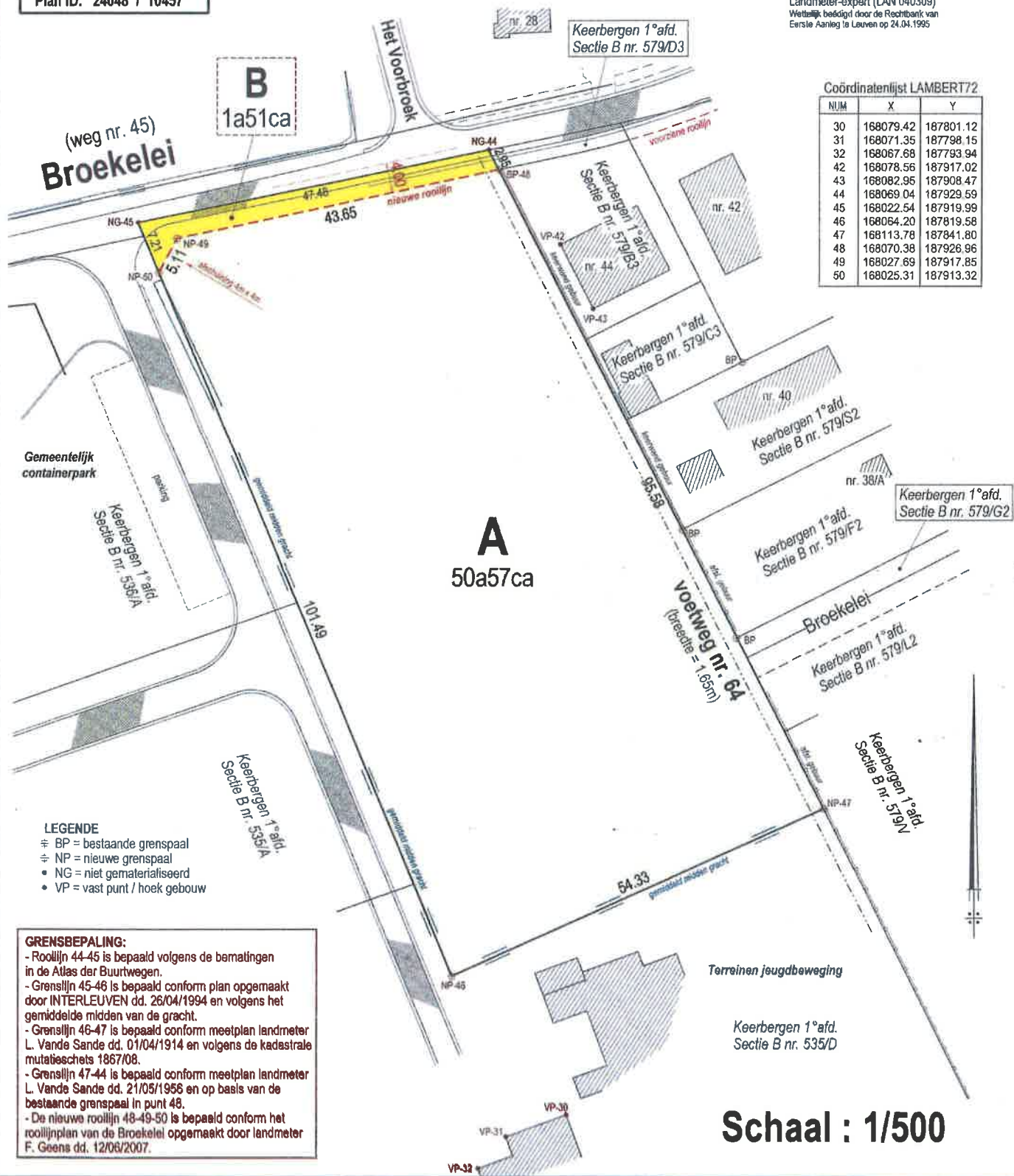
Keerbergen, 13 april 2018.

GEENS François

Landmeter-expert (LAN 040309)
Wettelijk bevestigd door de Rechtbank van
Eerste Aanleg te Leuven op 24.04.1995



Lot	Ligging	Aard	Sie	Kadaster Nummer	Oppervlakte
A	Broekelei	bosgrond	B	537 / A - deel 538 / A - deel	50 a 57 ca
			gereguleerde perceelsidentificatie: B 680 A P0000		
B	Broekelei	grondstrook binnen de voorzene rooilijn	B	537 / A - deel 538 / A - deel	1 a 51 ca
			gereguleerde perceelsidentificatie: B 680 B P0000		
Plan ID. 24048 / 10457					



Coördinatenlijst LAMBERT72

NUM	X	Y
30	168079.42	187801.12
31	168071.35	187798.15
32	168067.68	187793.94
42	168078.56	187917.02
43	168082.96	187908.47
44	168069.04	187929.59
45	168022.54	187919.99
46	168064.20	187819.58
47	168113.78	187841.80
48	168070.38	187926.96
49	168027.69	187917.85
50	168025.31	187913.32

- LEGENDE**
- ≡ BP = bestaande grenspaal
 - ⇨ NP = nieuwe grenspaal
 - NG = niet gematerialiseerd
 - VP = vast punt / hoek gebouw

GRENSBEPALING:

- Rooilijn 44-45 is bepaald volgens de bemattingen in de Atlas der Buurtwegen.
- Grenslijn 45-46 is bepaald conform plan opgemaakt door INTERLEUVEN dd. 26/04/1994 en volgens het gemiddelde midden van de gracht.
- Grenslijn 46-47 is bepaald conform meetplan landmeter L. Vande Sande dd. 01/04/1914 en volgens de kadastrale mutatieschets 1867/08.
- Grenslijn 47-44 is bepaald conform meetplan landmeter L. Vande Sande dd. 21/05/1956 en op basis van de bestaande grenspaal in punt 48.
- De nieuwe rooilijn 48-49-50 is bepaald conform het rooilijnplan van de Broekelei opgemaakt door landmeter F. Geens dd. 12/06/2007.

Schaal : 1/500

**FOTO'S GEVOEGD BIJ EEN SCHATTING VAN EEN ONROEREND GOED
TE 3140 KEERBERGEN – BROEKELEI**



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

FOTO'S GEVOEGD BIJ EEN SCHATTING VAN EEN ONROEREND GOED
TE 3140 KEERBERGEN – BROEKELEI

