

STAD HALLE
Sector Stadsontwikkeling
Cluster Openbaar Domein

OPHEFFING GEMEENTEWEGEN

REGULARISATIE BESTAANDE TOESTAND

- OPHEFFING VOETWEG NR. 47 -
- OPHEFFING RESTANT VOETWEG NR. 68 -

cfr.

2020_GR_00322

LEMBEEK-NOORD – behandeling verzoekschrift dertigjarig niet-gebruik van twee gemeentewegen (voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 atlas der buurtwegen)

PROVINCIE: Vlaams-Brabant

AFDELING: 1 (atlasgemeente Halle), 5 (atlasgemeente Lembeek)

SECTIE: E (afdeling 1) & C (afdeling 5)

BETROKKEN KADASTRALE PERCELEN: E113C2, E113D2, E113E2, E113F2, C2A, C73T

OPHEFFING GEMEENTEWEGEN

REGULARISATIE BESTAANDE TOESTAND

- OPHEFFING VOETWEG NR. 47 -
- OPHEFFING RESTANT VOETWEG NR. 68 -

Gezien en **voorlopig vastgesteld** door de Gemeenteraad van de Stad Halle in zitting van:.....

Algemeen Directeur,

De Voorzitter,

Jan De Winne

Bertrand Demiddeleer

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Halle bevestigt dat onderhavig dossier op het Stadhuis van Halle voor **openbaar onderzoek** werd neergelegd vanaf:

.....tot.....

Algemeen Directeur,

De Burgemeester,

Jan De Winne

Marc Snoeck

Gezien en **definitief goedgekeurd** door de Gemeenteraad van de Stad Halle in zitting van:.....

Algemeen Directeur,

De Voorzitter,

Jan De Winne

Bertrand Demiddeleer

Dossierstukken:

1. Onderwerp
2. Motivering
3. Grafisch Plan (papierformaat A0):
 - titelblad
 - opmetingsplan bestaande toestand op schaal 1/500:
 - ✓ legende
 - ✓ kadastrale aanduiding en oppervlakte betrokken percelen
 - ✓ betrokken eigenaars
 - ✓ meerwaardevergoeding ingevolge afschaffing
 - ✓ af te schaffen tracé van de gemeentewegen met coördinatenlijst
 - ✓ huidige bestaande tracés openbare wegenis
 - ✓ noordpijl
 - ✓ inplanting omliggende gebouwen
 - ✓ uittreksel PRUP 'Lembeek-Noord' schaal 1:2500
 - ✓ uittreksel BPA 'Lembeek-Dorp' schaal 1:1000
 - ✓ uittreksel kadasterplan schaal 1:5000
 - ✓ uittreksel atlas der buurtwegen schaal 1:5000
 - ✓ akkoord eigenaars tot betaling meerwaardevergoeding
 - ✓ varia
4. Uittreksels planologie:
 - a. uittreksel kadasterplan op schaal 1/2500
 - b. uittreksel atlas der buurtwegen op schaal 1/2500
 - c. uittreksel PRUP LEMBEEK-NOORD op schaal 1/2500
 - d. uittreksel BPA LEMBEEK-DORP op schaal 1/2500
5. Schattingsverslagen met fotomateriaal
 - a. Schattingsverslag ER2021172175_Noorderstraat 1, 1500 Halle _ zone 1 Fimap
 - b. Schattingsverslag ER2021172175_Noorderstraat, 1500 Halle _ zone 2 Resolve
 - c. Schattingsverslag ER2021172175_Noorderstraat, 1500 Halle _ zone 3 Stad Halle
 - d. Schattingsverslag ER2021172175_Noorderstraat, 1500 Halle _ zone 4 Kerkfabriek
 - e. Schattingsverslag ER2021172175_Weerstandstraat 57, 1500 Halle _ zone 5 Cons. Lutjeharms (3)

6. Extra bijlagen:

- a. Wijziging atlas der buurtwegen HAL_PW_071
- b. Voetweg nr. 68 verdwenen privaat lot
- c. PRUP Lembeek_Noord_grafisch plan
- d. Verzoekschrift dertigjarig niet-gebruik voetweg nr. 47 en (deel van) voetweg nr. 68
- e. 2020_GR_00322 - LEMBEEK-NOORD - behandeling verzoekschrift dertigjarig niet-gebruik van twee gemeentewegen

1. ONDERWERP

Een verzoekschrift werd gericht aan de gemeenteraad van Halle met motivering ter duiding van een dertigjarig niet-gebruik van twee gemeentewegen door het publiek. Het betreft voetweg nr. 47 en een restant van voetweg nr. 68 zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen.

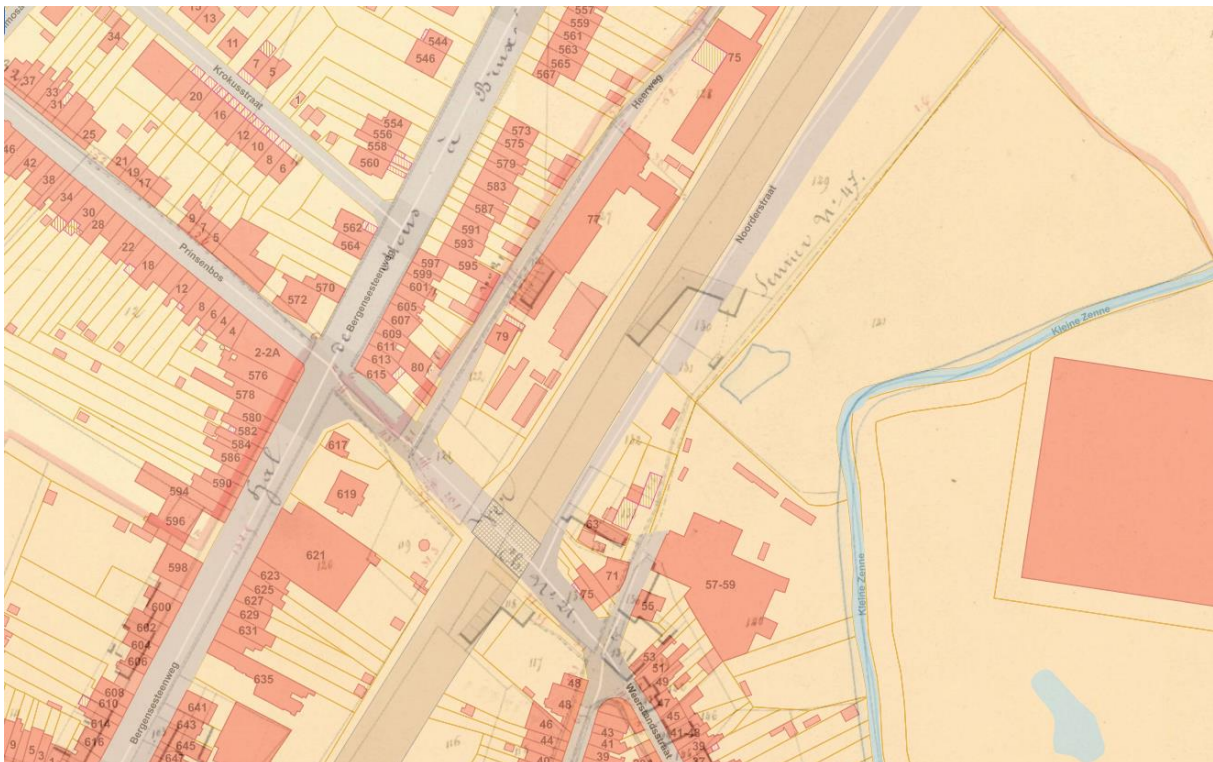
Op grond van het verzoekschrift stelde de gemeenteraad van Halle in zitting van 24 november 2020 het dertigjarig niet-gebruik vast van deze twee voetwegen. (2020_GR_00322)

De gemeenteraad besloot om op basis van deze vaststelling een formele procedure op te starten waarbij de wenselijkheid van een eventuele opheffing of verplaatsing wordt behandeld, rekening houdend met de doelstellingen en principes van het decreet houdende de gemeentewegen.

Het dossier tot opheffing van deze twee voetwegen met alle nodige stukken wordt ter voorlopige goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Gemeenteweg: traject voetweg nr. 47

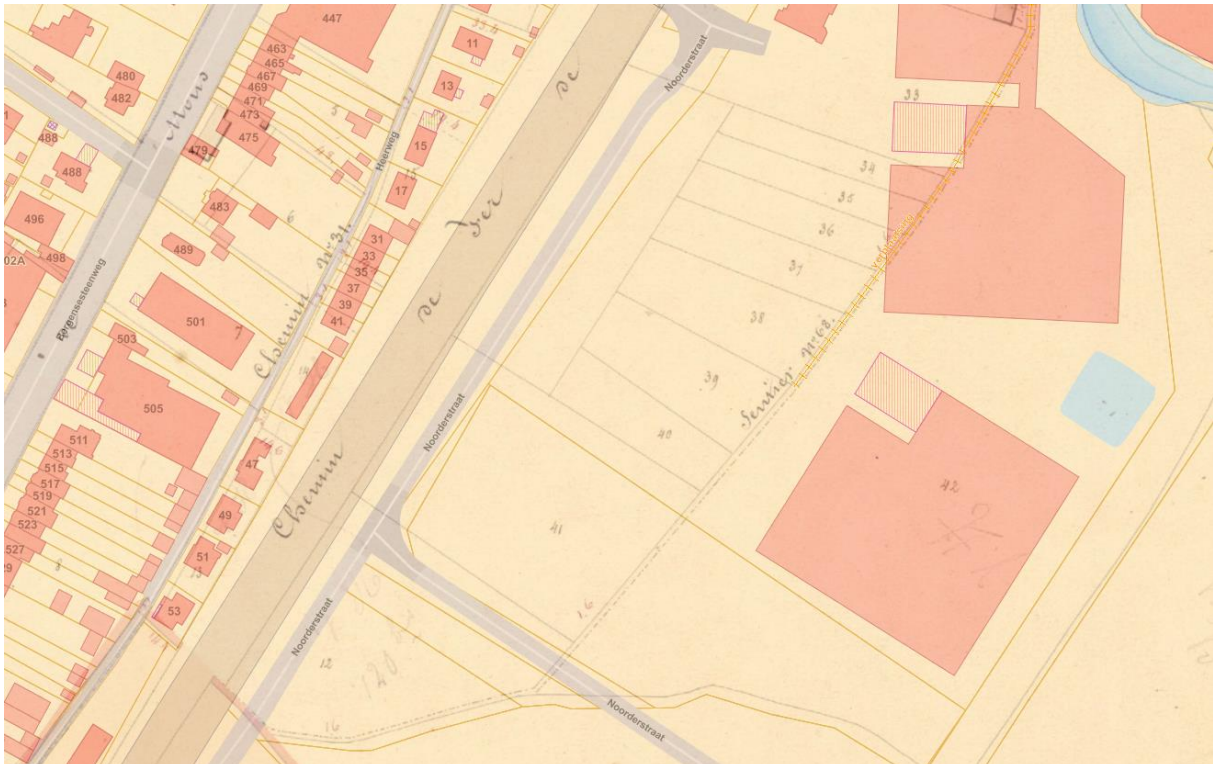
Het verdwenen tracé van voetweg nr. 47 kende de aanzet in Lembeek recht tegenover de Stokerijstraat en liep vanaf de vertakking van de Weerstandstraat noordwaarts naar de hoger gelegen weilanden en eindigde abrupt tegenaan de oude gemeentegrens tussen Lembeek en Halle. Vermoedelijk liep het tracé later feitelijk over in het tracé van voetweg nr. 68 op grondgebied van Halle maar dit werd nooit volgens een officieel rooilijnplan bekrachtigd. Het tracé is nu feitelijk verdwenen en meer dan 30 jaar in onbruik.



<http://geo.vlaamsbrabant.be/atlasbuurtwegen/>

Gemeenteweg: traject voetweg nr. 68

Het tracé van voetweg nr. 68 werd gedeeltelijk verplaatst ingevolge een wijziging aan de atlas der buurtwegen, zoals definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Halle op 3 januari 1874 en goedgekeurd door de bestendige deputatie op 18 februari 1874 (HAL_PW_071: zie extra bijlagen). Het niet verplaatste deel is nu feitelijk verdwenen en meer dan 30 jaar in onbruik. Op onderstaande afbeelding ziet men het traject in noordoostelijke richting lopen vanaf de huidige fietsverbinding (tussen de Weerstandsstraat en de Noorderstraat) naar de bedrijventerreinen hogerop.



<http://geo.vlaamsbrabant.be/atlasbuurtwegen/>

Op grond van het verzoekschrift stelde de gemeenteraad van Halle in zitting van 24 november 2020 het dertigjarig niet-gebruik vast van deze twee voetwegen. (2020_GR_00322: zie extra bijlagen)

Het gebied waarop de voetwegen rusten werd eerder opgenomen in het goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) nr. 33 'Lembeek-Noord' bij MB van 19 augustus 1996. Ingevolge de goedkeuringsprocedure van het BPA werd de procedure tot het wijzigen, verplaatsen of opheffen van de voetwegen niet uitgevoerd.

Het BPA werd afgeschaft en is nu vervangen door het Provinciale Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) 'Lembeek-Noord' zoals goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 23 juni 2020. Het decreet op de gemeentewegen van 3 mei 2019 legt de bevoegdheid tot aanleg, wijziging, verplaatsing op opheffing van een gemeenteweg exclusief op aan de gemeenteraad.

Hieronder worden de voornaamste artikels van toepassing op de opheffing van een gemeenteweg opgesomd:

Artikel 3. (01/09/2019- ...)

Dit decreet heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen.

Om de doelstelling, vermeld in het eerste lid, te realiseren voeren de gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op:

- 1° de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau;
- 2° de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.

Artikel 4. (01/09/2019- ...)

Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening gehouden met de volgende principes:

- 1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;
- 2° een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;
- 3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;
- 4° wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;
- 5° bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

Artikel 8. (01/09/2019- ...)

Niemand kan een gemeenteweg aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad.

Artikel 10. (01/09/2019- ...)

Bij beslissingen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van gemeentewegen wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6.

Artikel 11. (01/09/2019- ...)

§ 1. De gemeenten leggen de ligging en de breedte van de gemeentewegen op hun grondgebied vast in gemeentelijke rooilijnplannen, ongeacht de eigenaar van de grond.

De gemeentelijke rooilijnplannen komen tot stand op de wijze, vermeld in afdeling 2. De procedure voor het tot stand komen van gemeentelijke rooilijnplannen is ook van toepassing op het wijzigen ervan.

§ 2. De opheffing van een gemeenteweg gebeurt door een besluit tot opheffing van de rooilijn, in voorkomend geval met inbegrip van het daartoe vastgestelde rooilijnplan, op de wijze, vermeld in afdeling 3.

Artikel 14. (01/09/2019- ...)

§ 1. Gemeentewegen kunnen alleen opgeheven worden door een bestuurlijke beslissing ter uitvoering van dit decreet en kunnen niet verdwijnen door niet-gebruik.

§ 2. Eenieder heeft het recht om een verzoekschrift in te dienen bij de gemeente waarin gemotiveerd wordt dat een gemeenteweg, of een deel ervan, getroffen is door een dertigjarig niet-gebruik door het publiek. Het bewijs wordt geleverd door een rechterlijke uitspraak of met alle middelen van recht.

De gemeenteraad die op grond van een verzoekschrift als vermeld in het eerste lid vaststelt dat er sprake is van een dertigjarig niet-gebruik door het publiek, oordeelt over de wenselijkheid van de opheffing van de gemeenteweg of het deel ervan, rekening houdend met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6. Een eventuele opheffingsprocedure verloopt overeenkomstig afdeling 3.

Als de gemeenteraad vaststelt dat er geen sprake is van een dertigjarig niet-gebruik door het publiek, geeft de gemeenteraad aan het college van burgemeester en schepenen de opdracht om de publieke doorgang te vrijwaren overeenkomstig de in dit decreet opgenomen instrumenten en handhavingsbevoegdheden.

Artikel 20. (01/09/2019- ...)

§ 1. Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen besluit de gemeenteraad tot opheffing van een gemeenteweg.

§ 2. Het besluit tot opheffing van een gemeenteweg bevat een grafisch plan waarop minstens de volgende elementen zijn aangeduid:

1° de op te heffen rooilijn, het op te heffen rooilijnplan of het desbetreffende deel daarvan;

2° de kadastrale vermelding van de sectie, de nummers en de oppervlakte van de aanpalende kadastrale percelen en onroerende goederen;

3° de naam van de eigenaars van de aanpalende kadastrale percelen en onroerende goederen volgens kadastrale gegevens of andere gegevens die voor het gemeentebestuur beschikbaar zijn.

§ 3. In voorkomend geval bevat het grafisch plan de volgende aanvullende elementen:
1° een berekening van de eventuele waardevermeerdering van de gronden ten gevolge van de opheffing van de gemeenteweg overeenkomstig artikel 28;
2° de nutsleidingen die als gevolg van de opheffing van de gemeenteweg op private eigendom zullen liggen;
3° de op te heffen achteruitbouwstroken.

Artikel 21. (01/09/2019- ...)

§ 1. De gemeenteraad stelt het ontwerp van grafisch plan tot opheffing van een gemeenteweg voorlopig vast.

§ 2. Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van grafisch plan tot opheffing van een gemeenteweg aan een openbaar onderzoek dat binnen een ordetermin van dertig dagen na de voorlopige vaststelling, vermeld in paragraaf 1, minstens wordt aangekondigd door:

- 1° aanplakking aan het gemeentehuis en ter plaatse, minstens aan het begin- en eindpunt van het op te heffen wegdeel;
- 2° een bericht op de website van de gemeente of in het gemeentelijk infoblad;
- 3° een bericht in het Belgisch Staatsblad;
- 4° een afzonderlijke mededeling die met een beveiligde zending wordt gestuurd naar de woonplaats van de aanpalende bewoners van het op te heffen wegdeel;
- 5° een afzonderlijke mededeling aan de aanpalende gemeenten, als de op te heffen weg paalt aan de gemeentegrens en deel uitmaakt van een gemeentegrensoverschrijdende verbinding;
- 6° een afzonderlijke mededeling aan de deputatie en het departement;
- 7° een afzonderlijke mededeling aan de beheerders van aansluitende openbare wegen;
- 8° een afzonderlijke mededeling aan de maatschappijen van openbaar vervoer.

De aankondiging, vermeld in het eerste lid, vermeldt minstens:

- 1° de locatie waar de beslissing tot voorlopige vaststelling en het ontwerp van grafisch plan tot opheffing van de gemeenteweg ter inzage liggen;
- 2° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek;
- 3° het adres waar de opmerkingen en bezwaren naartoe gestuurd moeten worden of kunnen worden afgegeven, en de te volgen formaliteiten.

§ 3. Na de aankondiging wordt het ontwerp van grafisch plan tot opheffing van een gemeenteweg gedurende dertig dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis en gepubliceerd op de gemeentelijke website.

§ 4. De opmerkingen en de bezwaren worden uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek schriftelijk of digitaal aan het gemeentebestuur bezorgd.

De deputatie en het departement bezorgen het gemeentebestuur binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, een advies over de overeenstemming van het ontwerp van grafisch plan tot opheffing van een gemeenteweg met de doelstellingen en principes,

vermeld in artikel 3 en 4. Als er geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

§ 5. De gemeenteraad stelt binnen zestig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het grafisch plan tot opheffing van een gemeenteweg definitief vast.

Bij de definitieve vaststelling van het grafisch plan tot de opheffing van een gemeenteweg kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde grafisch plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op de bezwaren en opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek zijn geformuleerd, of eruit voortvloeien.

De definitieve vaststelling van het grafisch plan tot opheffing van een gemeenteweg kan geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde grafisch plan tot opheffing van een gemeenteweg.

§ 6. Als het grafisch plan tot de opheffing van een gemeenteweg niet definitief wordt vastgesteld binnen de termijn, vermeld in paragraaf 5, vervalt het ontwerp van grafisch plan tot opheffing van een gemeenteweg.

Artikel 28. (01/09/2019- ...)

§ 1. De aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg geeft aanleiding tot een waardevermindering of waardevermeerdering van de gronden waarop de gemeenteweg gesitueerd is.

De vergoeding voor waardevermindering is verschuldigd door de gemeente aan de eigenaar van de grond in kwestie. De vergoeding voor waardevermeerdering is verschuldigd door de eigenaar van de betrokken grond en komt ten goede aan de gemeente.

Het eerste en het tweede lid gelden met behoud van de toepassing van artikel 13, § 5.

§ 2. De waardevermindering of de waardevermeerdering wordt vastgesteld door een landmeter-expert, aangesteld door de gemeente. Bij betwisting door de eigenaar wordt de waardevermindering of de waardevermeerdering vastgesteld door een college dat bestaat uit de landmeter-expert die de gemeente heeft aangesteld en een landmeter-expert die de eigenaar aanstelt.

Bij de berekening van de waardevermindering of de waardevermeerdering wordt onder meer rekening gehouden met het verschil in venale waarde, de gelijke behandeling van burgers voor de openbare lasten opgelegd in het kader van het algemeen belang, de bestaande openbare en private erfdiensbaarheden, en de vigerende overheidsbesluiten over het grondgebruik.

De waardevermeerdering wordt geacht nihil te zijn als de gemeenteweg in de feiten verdwenen is, omdat infrastructuur door of in opdracht van de overheid zijn aangelegd of omdat de gemeenteweg werd bebouwd krachtens een rechtsgeldige, niet-ervallen vergunning die werd verleend vóór 1 september 2019.

Waardeverminderingen en waardevermeerderingen ingevolge wijzigingen of verplaatsingen van een gemeenteweg op een goed van dezelfde eigenaar door de toepassing van dit decreet worden geacht elkaar te neutraliseren.

§ 3. De gemeenteraad kan de principes en bepalingen van paragraaf 2 verder verfijnen en aanvullen in een algemeen reglement of richtkader, waarbij het recht op tegenspraak wordt gewaarborgd.

§ 4. Dit artikel doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor vergunningverlenende overheden tot het opleggen van de last tot gratis overdracht van in een vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen en aanhorigheden en van de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd, vermeld in artikel 75, derde lid, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

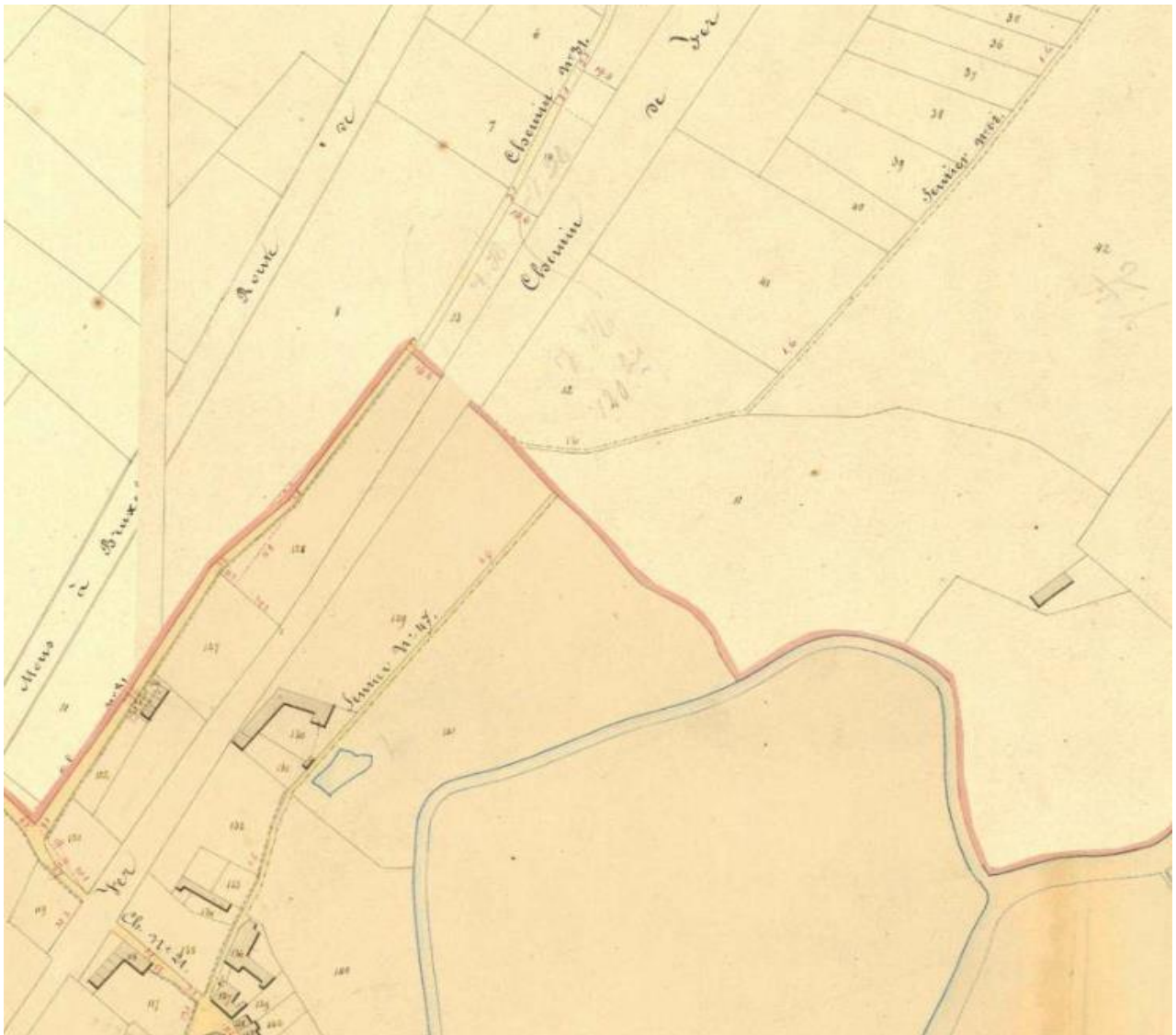
Concreet:

Gemeentewegen kunnen alleen worden opgeheven bij overheidsinitiatief en na een beslissing van de gemeenteraad. Er is steeds een uitdrukkelijke overheidsbeslissing tot opheffing van de openbare bestemming van de gemeenteweg vereist.

Bij de opheffing van een gemeenteweg dient de gemeente een landmeter-expert aan te stellen ter opmaak van een schattingsverslag inhoudende de minwaarde of meerwaarde welke de betrokken percelen verkrijgen bij het doorvoeren van de procedure.

Het grafisch plan opgesteld door de dienst Openbaar Domein van Stad Halle op 13 januari 2021 dient als basis voor de opheffing van de rooilijnen van resp. voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 en brengt dus ook de afschaffing teweeg van de openbare bestemming die rust tussen deze rooilijnen. De opmaak van het schattingsverslag werd uitbesteed aan een onafhankelijke landmeter-expert.

Hieronder worden de af te schaffen voetwegen 'Sentier nr. 47' en 'Sentier nr. 68' weergegeven op een uittreksel uit de atlas der buurtwegen:



<http://geo.vlaamsbrabant.be/atlasbuurtwegen/>

2. MOTIVERING VOOR OPHEFFING

Voetweg nr. 47

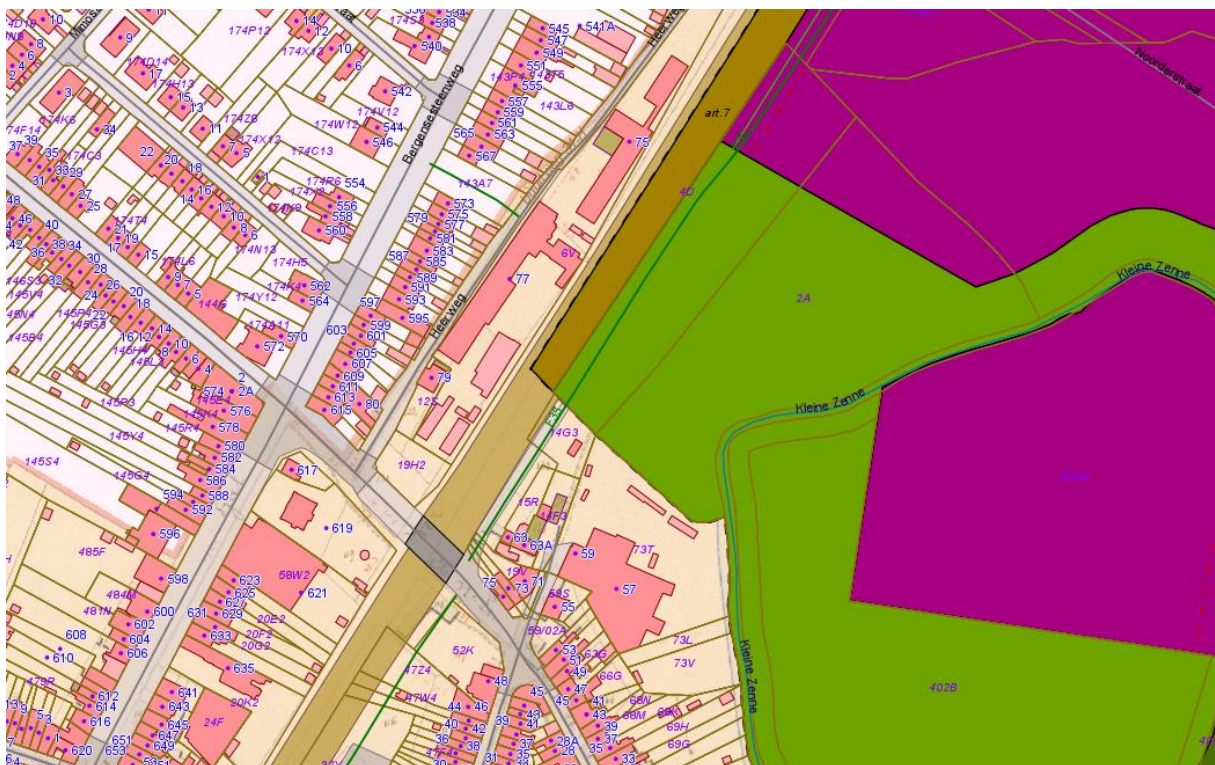
Voetweg nr. 47 kent volgens de eerste weergave in de originele atlas der buurtwegen van Lembeek (opmaak circa 1841) zijn oorsprong aan het kruispunt tussen de Stokerijstraat en de Weerstandsstraat en lijkt richting het noorden dood te lopen aan de voormalige grens van de gemeente Lembeek (vóór de fusie).

Het gebied waarin het traject van de voetweg ligt is in het Gewestplan opgenomen als 'industriegebied', 'natuurgebied', 'gebied voor ambachtelijke bedrijven & kmo's' en 'woongebied'.

Het traject is hedendaags opgenomen in twee verschillende bestemmingsplannen.

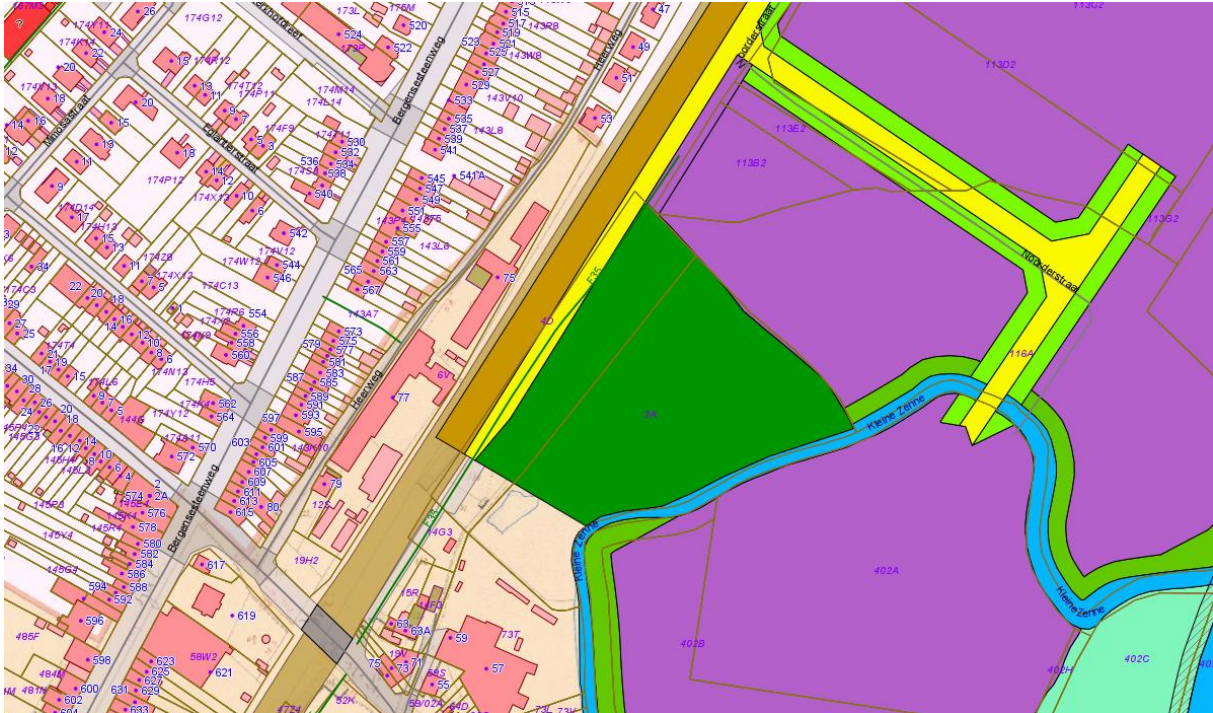
1) Het Provinciale Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lembeek-Noord'

Het noordelijk gedeelte van het traject is nu opgenomen in het Provinciale Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) 'Lembeek-Noord' zoals goedgekeurd door de provincie Vlaams-Brabant op 23 juni 2020 en is hierin voor een klein deel bestemd als 'regionaal bedrijventerrein' (magenta kleur) en voor het grootste deel als 'groen' (olijfgroene kleur).



Gedeeltelijke weergave PRUP 'Lembeek-Noord'

De huidige indeling van de openbare wegnis is een gevolg van het BPA 'Lembeek-Noord' (1996) dat nu afgeschaft is ingevolge de goedkeuring van het PRUP (2020). Het BPA 'Lembeek-Noord' voorzag reeds in een ontsluiting van het trage verkeer door middel van de fietsverbinding (F35) tussen de Noorderstraat en de Weerstandstraat (zie onderstaande afbeelding). De fietsverbinding loopt parallel met het verdwenen tracé van voetweg nr. 47:



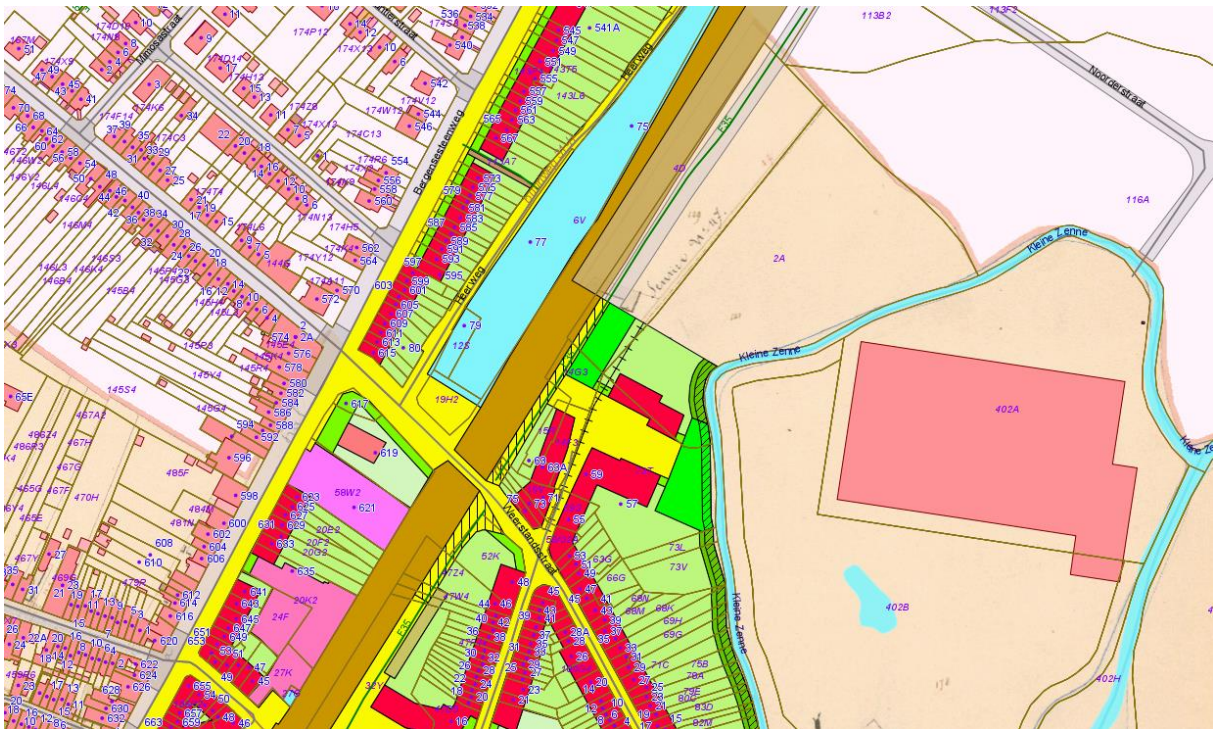
Gedeeltelijke weergave BPA nr. 33 'Lembeek-Noord' (nu afgeschaft)

Het PRUP 'Lembeek-Noord' voorziet net zoals het voormalige BPA 'Lembeek-Noord' een uitweg voor traag verkeer langsheen de reeds bestaande fietsverbinding (F35).

2) Het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 36 'Lembeek-Dorp'

Het zuidelijk gedeelte is opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) nr. 36 'Lembeek-Dorp' goedgekeurd bij MB van 5 april 2005. Als gevolg van dit BPA werd een gedeelte van het oorspronkelijke voetwegtraject ingedeeld bij de 'zone voor koeren en hovingen' (lichtgroene kleur), 'zone voor achteruitbouw' (groene kleur) en 'zone voor openbare wegenis' als vertakking van de Weerstandsstraat (gele kleur). Eveneens werd een 'reservatiestrook voor ondergrondse nutsleidingen' voorzien in het BPA in het oude traject van de voetweg.

De gedeeltelijke weergave van het BPA 'Lembeek-Dorp' wordt hieronder weergegeven.



Gedeeltelijke weergave BPA nr. 36 'Lembeek-Dorp'

Het traject van voetweg nr. 47 heeft hedendaags geen functie meer mede als gevolg van reliëfwijzigingen en private afsluitingen op de getroffen percelen. De ontsluiting voor traag verkeer blijft behouden als zijnde de fietsverbinding richting de Weerstandsstraat. Het traject heeft bovendien ook geen plaats meer binnen het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 36 Lembeek-Dorp daar de zone voor koeren en hovingen anders getroffen blijft door de publieke erfdiensbaarheid.

Voetweg nr. 68

De voetweg kende in het verleden reeds een gedeeltelijke verlegging (zie afbeelding + bijlage) waarbij een groot deel van het traject tegenaan de huidige Noorderstraat werd verlegd. Als gevolg van deze verlegging en met het verdwijnen van het private lot (zie extra bijlagen) waarvoor destijds nog een uitweg nodig was, raakte het niet verlegde tracé van voetweg nr. 68 al meer dan 30 jaar geleden in onbruik. Deze gedeeltelijke verlegging is tevens raadpleegbaar op de website van de Provincie Vlaams-Brabant en werd definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Halle op 3 januari 1874 en goedgekeurd door de bestendige deputatie op 18 februari 1874:



http://docs.vl-brabant.be/gisdata/abw/HAL/Wijzigingen/Document/HAL_PW_071.jpg

Nu 146 jaar later is het niet verplaatste deel van de trage wegverbinding totaal onbruikbaar geworden aangezien het landschap reeds aanzienlijke reliëfwijzigingen onderging en verschillende private percelen voorzien werden van afsluitingen. Als gevolg van het BPA nr. 33 'Lembeek-Noord' loopt een zijarm van de Noorderstraat dwars over het niet-verlegde deel van voetweg nr. 68.

Het gebied is in het Gewestplan opgenomen als industriegebied. De gronden waar het resterende gedeelte momenteel op rust zijn in het Provinciale Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lembeek-Noord' opgenomen als zone voor gemengde regionale bedrijventerreinen.

Gronden welke gelegen zijn in gemengd regionaal bedrijventerrein volgens het PRUP 'Lembeek-Noord' zijn bestemd voor één van onderstaande hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, verwerking en bewerking van goederen
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en logistiek, groothandel
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- installaties voor het opwekken van energie of energierecuperatie
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen

Het resterende gedeelte van deze voetweg heeft in deze zone geen actuele functie.

Op vlak van verkeersveiligheid spreekt het voor zich dat te midden van industriegebied met op- en afgaand vrachtverkeer een trage weg voor een onveilige situatie zou zorgen.

Om te voldoen aan de ruimtelijke behoeften van verschillende maatschappelijke activiteiten legt het PRUP 'Lembeek-Noord' eveneens de voorwaarde op dat de minimale perceelsoppervlakte 5.000 m² moet zijn in gemengd regionaal bedrijventerrein. Indien de voetweg niet wordt opgeheven komen grote delen grond gelet op de voorschriften niet in aanmerking voor de bestemming die ze hebben gekregen volgens het PRUP Lembeek-Noord.

Besluit van de motivatie:

Om voorgaande redenen en omwille van de goede ruimtelijke ordening is een opheffing van beide voetwegen voldoende gemotiveerd in het kader van het algemeen belang.

Gemeentewegen kunnen alleen worden opgeheven bij overheidsinitiatief en na een beslissing van de gemeenteraad. Er is steeds een uitdrukkelijke overheidsbeslissing tot opheffing van de openbare bestemming van de gemeenteweg vereist.

**PROVINCIE: VLAAMS-BRABANT
STAD HALLE
GRAFISCH PLAN**

OPHEFFING GEMEENTEWEGEN
- voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen -

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad van de Stad Halle in zitting van:

De Algemeen Directeur	De Voorzitter
Jan De Winne	Bertrand Demiddeleer

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Halle bevestigt dat onderhavig plan op het Stadhuis van Halle voor openbaar onderzoek werd neergelegd vanaf:

De Algemeen Directeur	De Burgemeester
Jan De Winne	Marc Snoeck

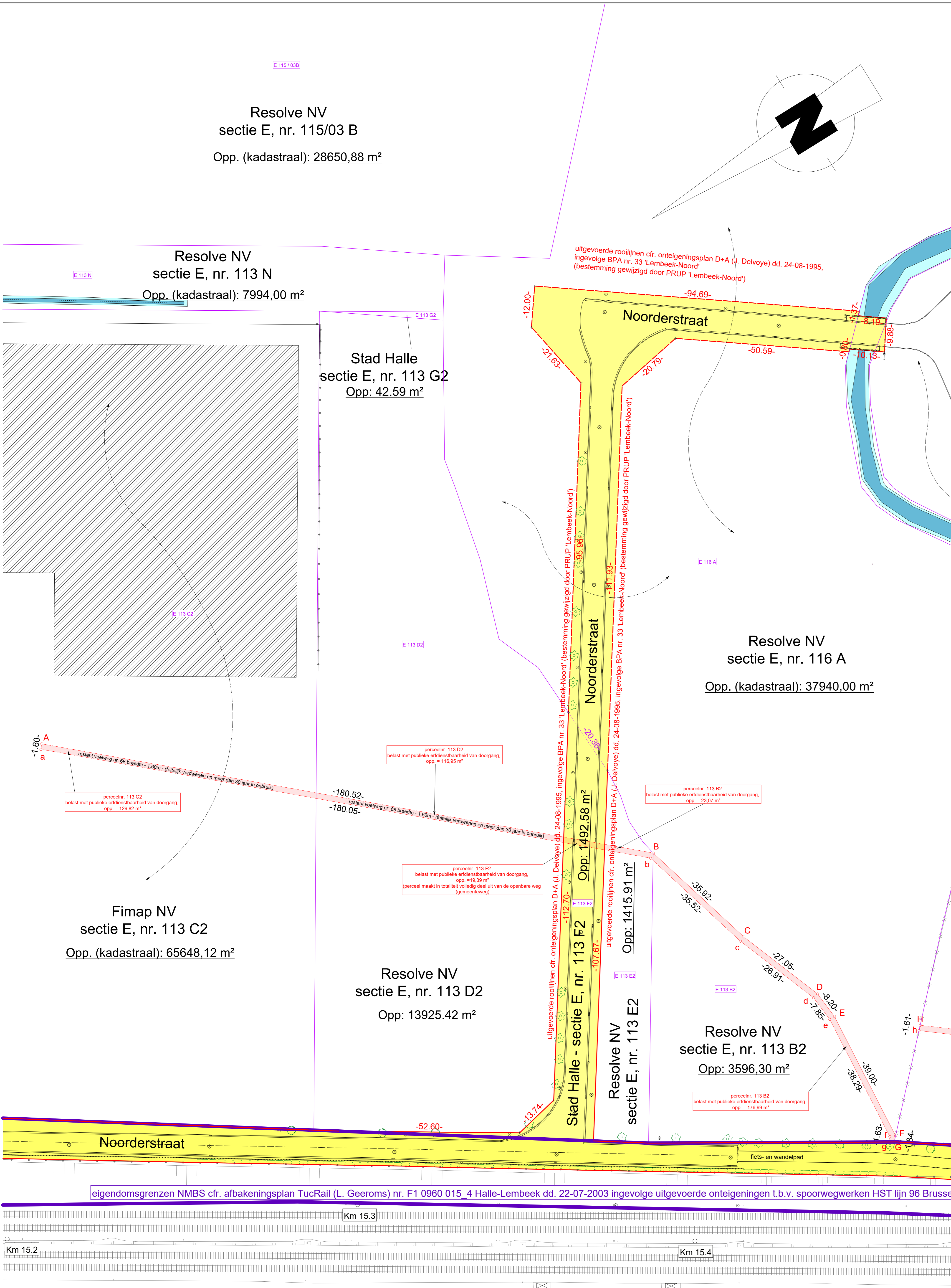
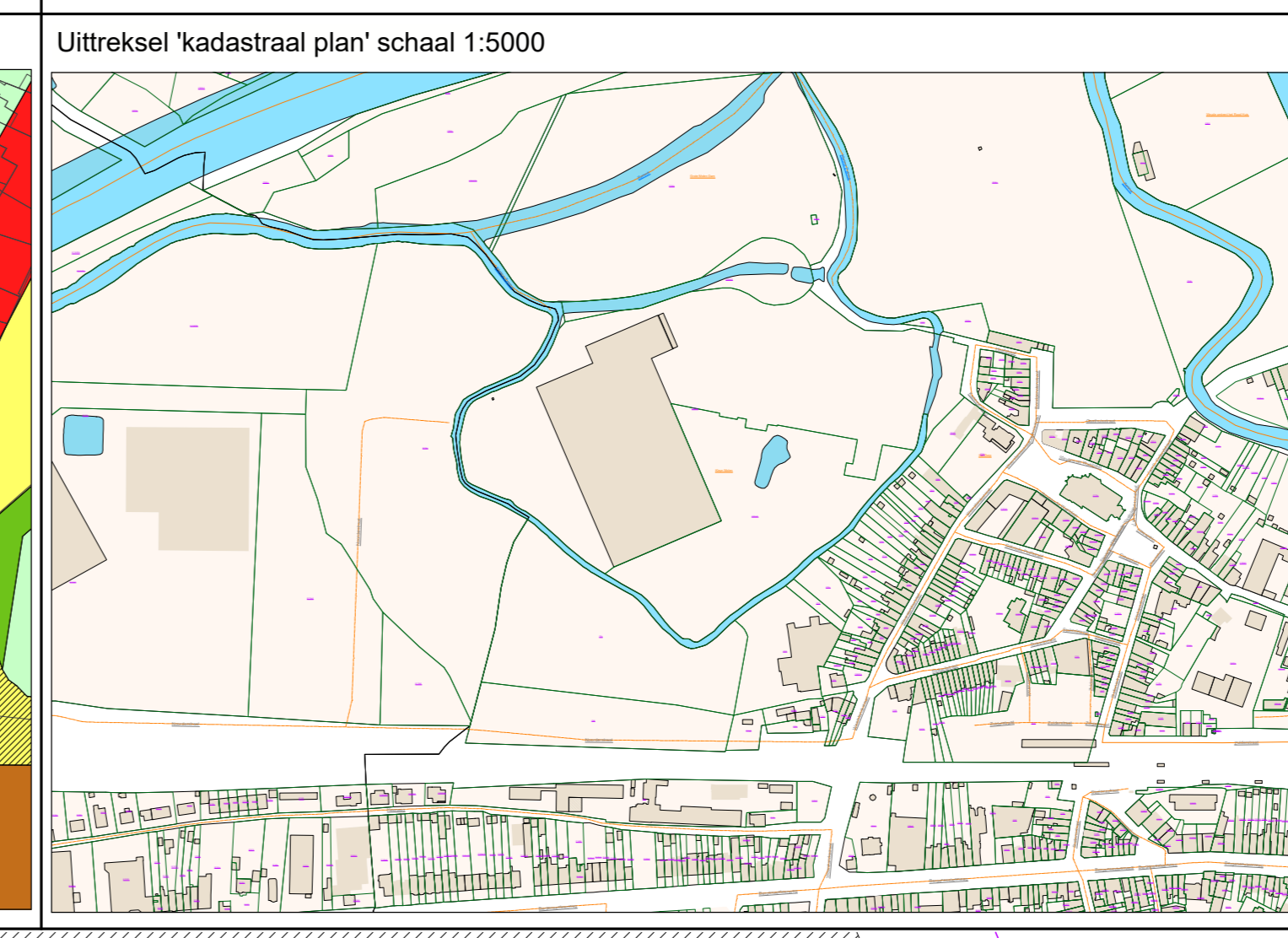
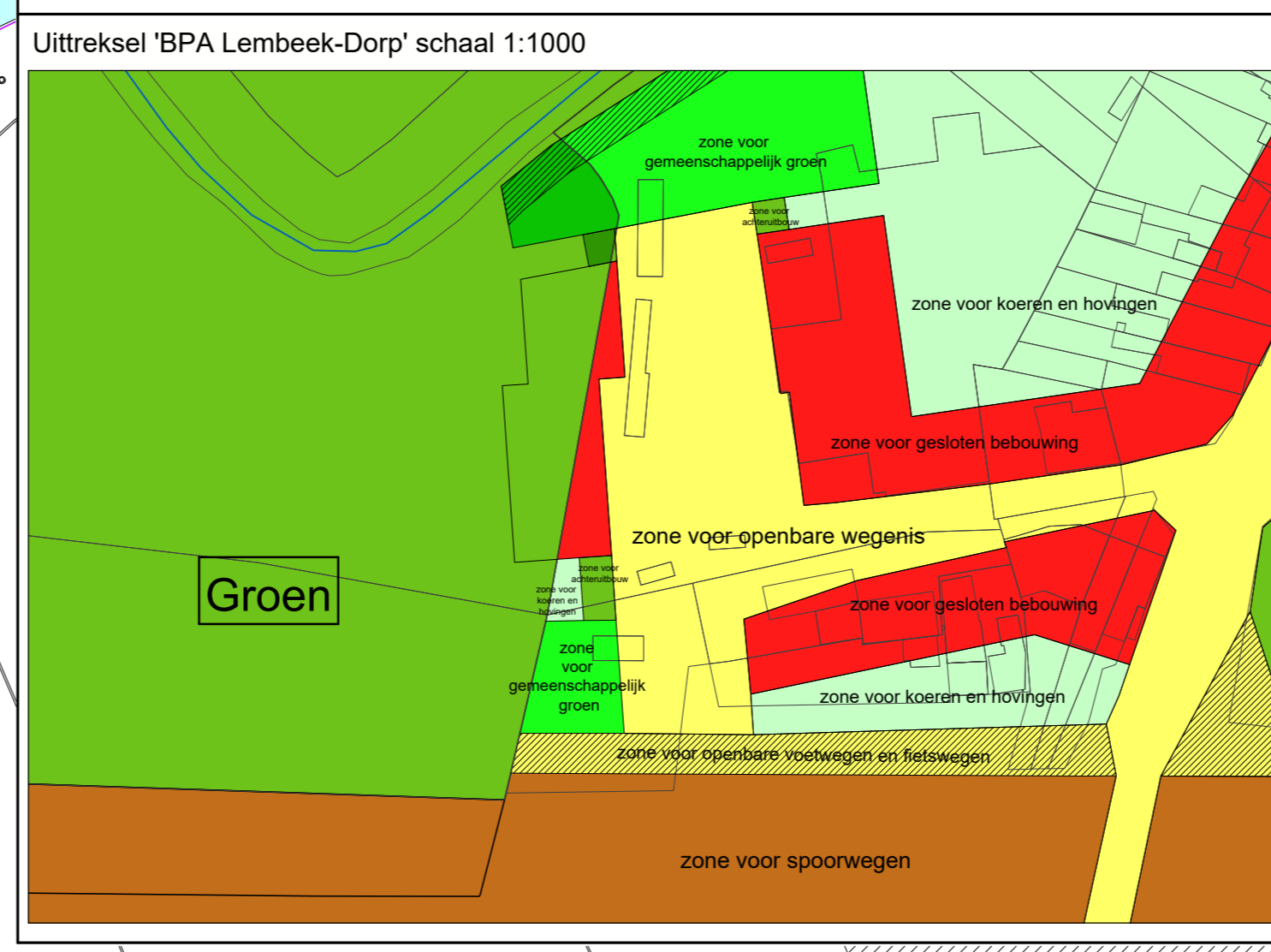
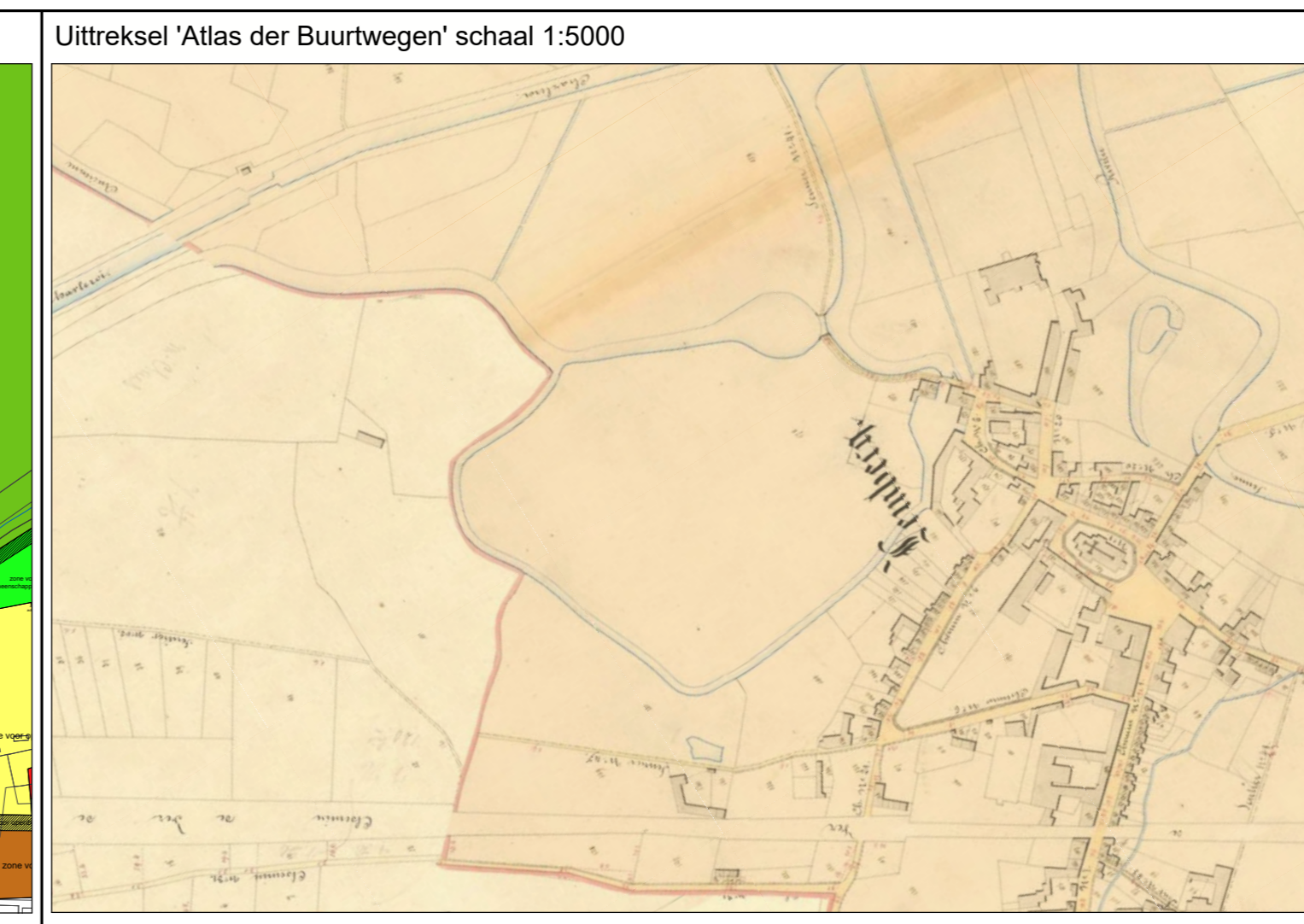
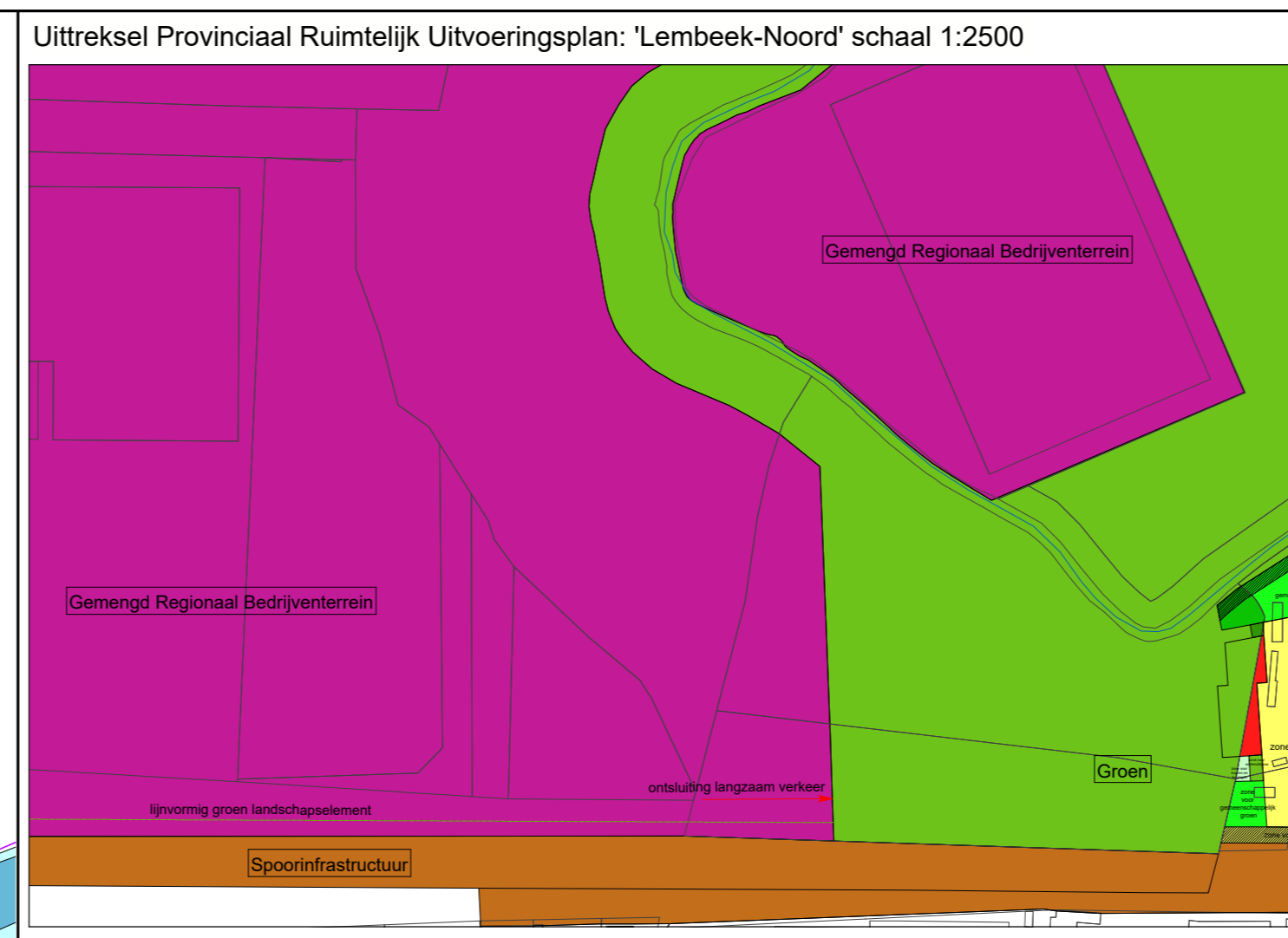
Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad van de Stad Halle in zitting van:

De Algemeen directeur	De Voorzitter
Jan De Winne	Bertrand Demiddeleer

Opgemaakt door de ondergetekende Landmeter-Expert in overheidss dienst voor de Stad Halle en bedijgd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel.

De Landmeter-Expert

Joren Barbé	
KAD 2000004	
datum: 13 januari 2021	paperformaat: A0
Schaal: 1/500	PLAN 1/1



Stad Halle
sectie C, nr. 402 B
Opp. (kadastraal): 30444,77 m²

Lembeek Logistic Platform
sectie C, nr. 402 A
Opp. (kadastraal): 27862,22 m²

Resolve NV
sectie E, nr. 116 A
Opp. (kadastraal): 37940,00 m²

Vlaamse Milieumaatschappij
sectie C, nr. 402 F
Opp. (kadastraal): 7108,74 m²

Lutjeharms
sectie C, nr. 73 T
Opp. (kadastraal): 5516,85 m²

Kerkfabriek Sint-Jan Baptist te Huizingen
sectie C, nr. 2 A
Opp: 16412,16 m²

Kerkfabriek Sint-Jan Baptist te Huizingen
sectie C, nr. 4 D
Opp: 4874,77 m²

Resolve NV
sectie E, nr. 113 B2
Opp: 3596,30 m²

Resolve NV
sectie E, nr. 113 D2
Opp: 13925,42 m²

Fimap NV
sectie E, nr. 113 C2
Opp. (kadastraal): 65648,12 m²

Coördinatenlijst Lambert-72

Nr.	X (m)	Y (m)	Commentaar
A	140091.672	156565.829	niet gematerialiseerd
a	140090.483	156566.900	niet gematerialiseerd
B	139970.856	156431.702	niet gematerialiseerd
b	139969.981	156433.121	niet gematerialiseerd
C	139936.220	156422.196	niet gematerialiseerd
c	139935.728	156423.720	niet gematerialiseerd
D	139910.863	156412.767	niet gematerialiseerd
d	139910.508	156414.341	niet gematerialiseerd
E	139902.695	156412.047	niet gematerialiseerd
e	139902.691	156413.653	niet gematerialiseerd
F	139863.829	156415.281	niet gematerialiseerd
f	139864.537	156416.628	niet gematerialiseerd
G	139862.512	156416.571	niet gematerialiseerd
g	139863.372	156417.968	niet gematerialiseerd
H	139887.345	156392.241	niet gematerialiseerd
h	139886.197	156393.367	niet gematerialiseerd
I	139851.066	156346.756	niet gematerialiseerd
i	139849.828	156347.770	niet gematerialiseerd
J	139761.469	156240.140	niet gematerialiseerd
j	139760.065	156240.957	niet gematerialiseerd
K	139751.156	156212.282	niet gematerialiseerd
k	139749.623	156212.750	niet gematerialiseerd
L	139746.086	156191.473	niet gematerialiseerd
l	139744.631	156192.238	niet gematerialiseerd

LEGENDE

- af te schaffen rooilijnen; (af te schaffen voetweg nr. 47 en nr. 68)
- huidige openbare wegnis (gemeenteweg)
- eigendomsgrens NMBS ingevolge uitgevoerde onteigeningen
- grens tussen PRUP 'Lembeek-Noord' en BPA 'Lembeek-Dorp'
- gebouwuconstructie
- toekomstige bestemming openbare wegnis (gemeenteweg)
- eigendomsgrens percelen
- kadastrale eigendomsgrens percelen

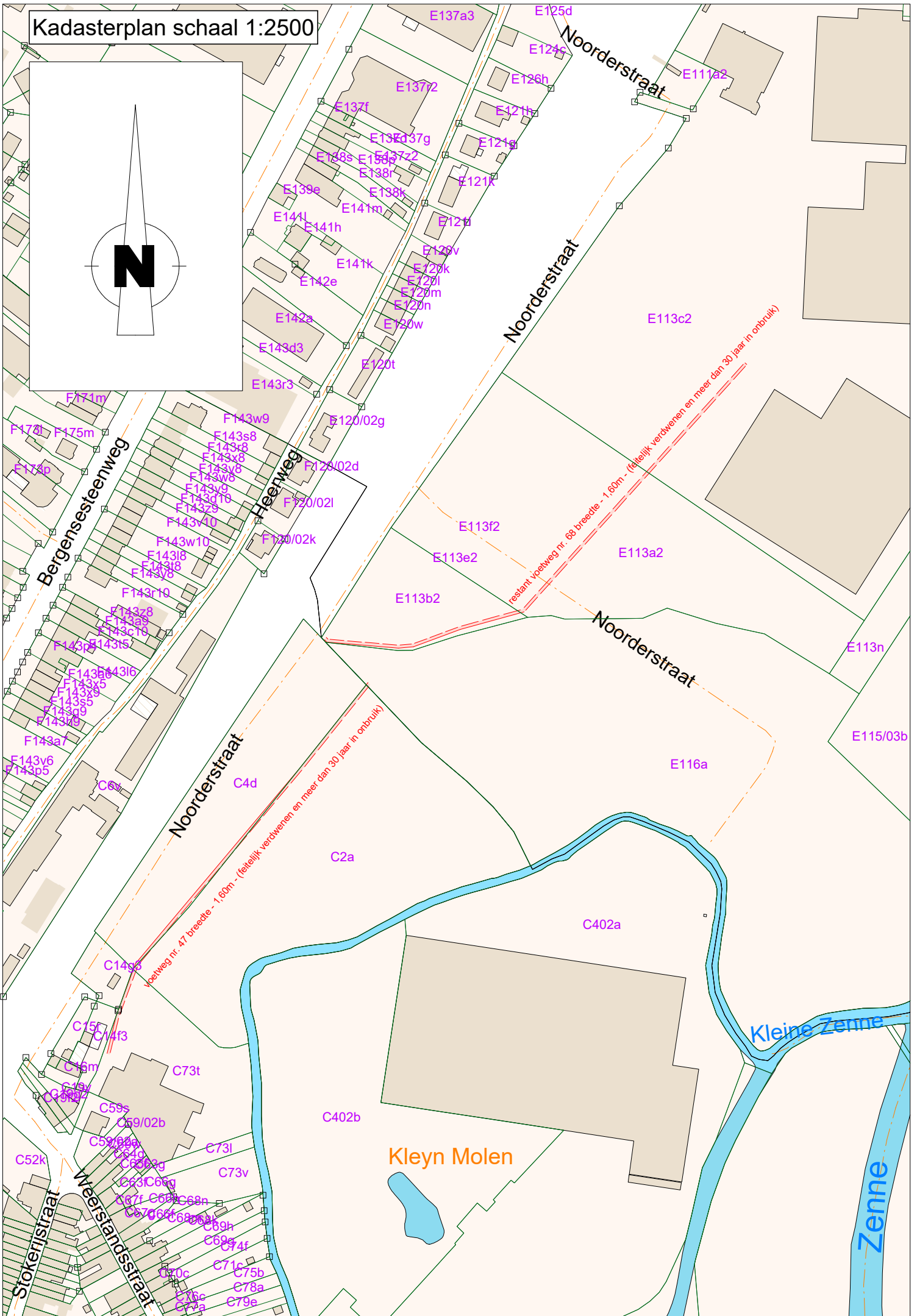
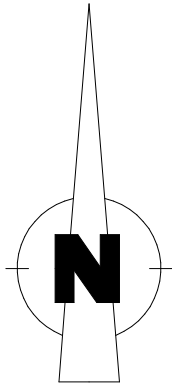
LIJST BETROKKEN PERCELEN

Afd.	Sectie	Nr.	oppervlakte perceel (kadastraal of volgens meting):	oppervlakte zone belast met erfdienstbaarheid van publieke doorgang (voetwegen):	huidige en/of toekomstige bestemming:	eigenaars:	Meerwaarde ingevolge afschaffing
1	E	113 C2	65648,12 m ²	129,82 m ²	gemengd regionaal bedrijventerrein	Fimap	geen meerwaarde
1	E	113 B2	3596,30 m ²	176,99 m ²	gemengd regionaal bedrijventerrein	Resolve NV	geen meerwaarde
1	E	113 D2	13925,42 m ²	116,95 m ²	gemengd regionaal bedrijventerrein	Resolve NV	€ 60.000 meerwaarde
1	E	113 E2	1415,91 m ²	23,07 m ²	gemengd regionaal bedrijventerrein	Resolve NV	verschuldigd door Resolve NV aan Stad Halle
1	E	113 A	37940,00 m ²	0,00 m ²	gemengd regionaal bedrijventerrein	Resolve NV	geen meerwaarde
1	E	113 F2	1492,58 m ²	19,30 m ²	openbare wegnis / gemengd regionaal bedrijventerrein	Stad Halle	geen meerwaarde
5	C	2 A	16412,16 m ²	87,99 m ²	gemengd regionaal bedrijventerrein	Kerkfabriek Sint-Jan Baptist te Huizingen	geen meerwaarde
5	C	2 A	16412,16 m ²	228,43 m ²	groen	Kerkfabriek Sint-Jan Baptist te Huizingen	geen meerwaarde
5	C	73 T	5516,85 m ²	81,61 m ²	openbare wegnis	Cons. Lutjeharms	geen meerwaarde

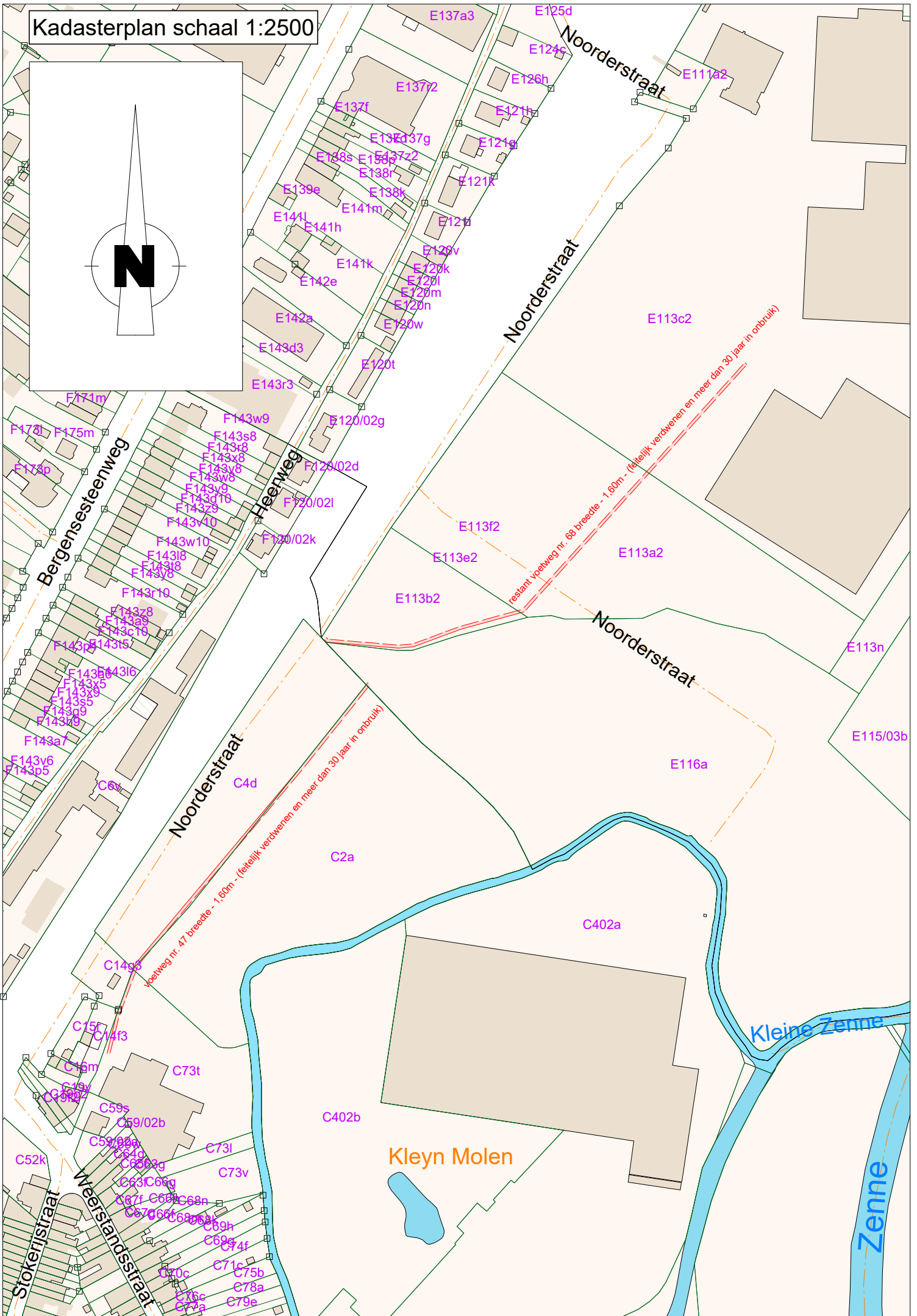
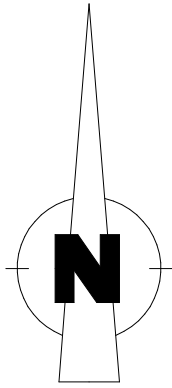
Voor akkoord het vergoeding van de meerwaarde bekomen bij het afschaffen van de rooilijnen van de gemeentewegen ingeschreven als voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 in de atlas der buurtwegen:

- vertegenw. Resolve NV;
- vertegenw. Kerkfabriek Sint-Jan Baptist te Huizingen
- vertegenw. Fimap NV
- vertegenw. cons. Lutjeharms

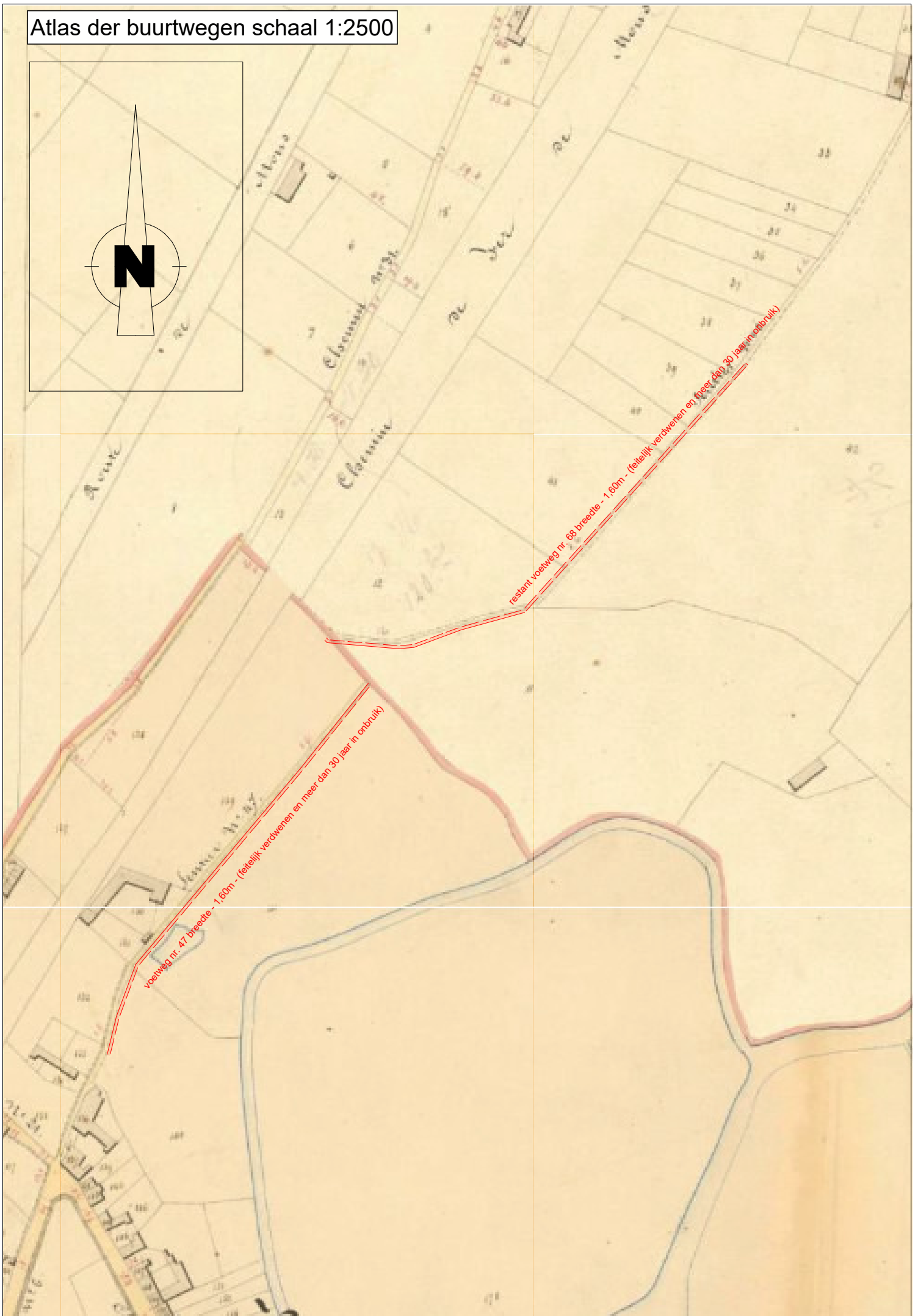
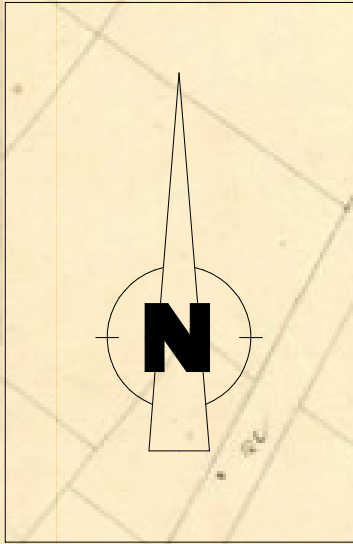
Kadasterplan schaal 1:2500



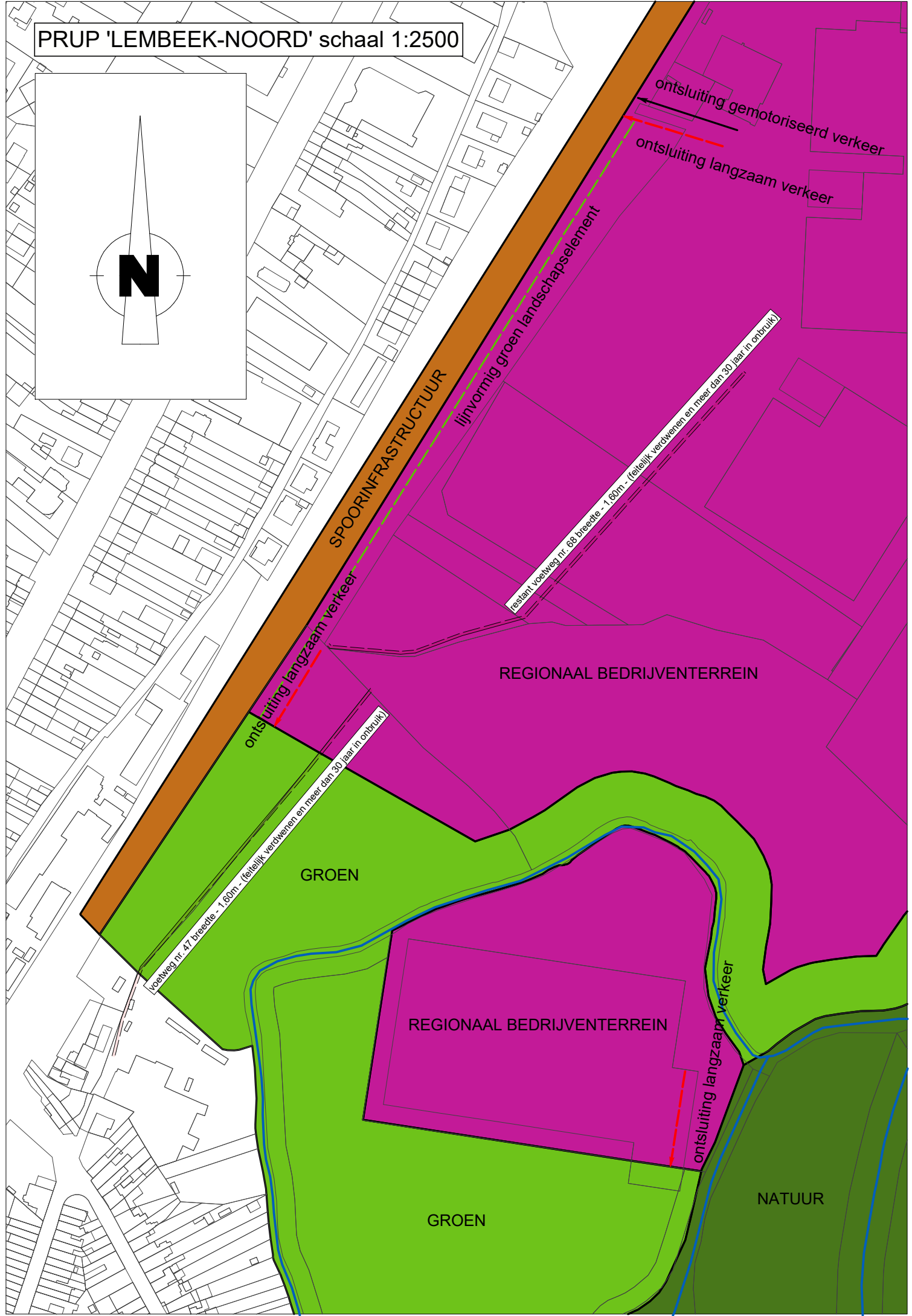
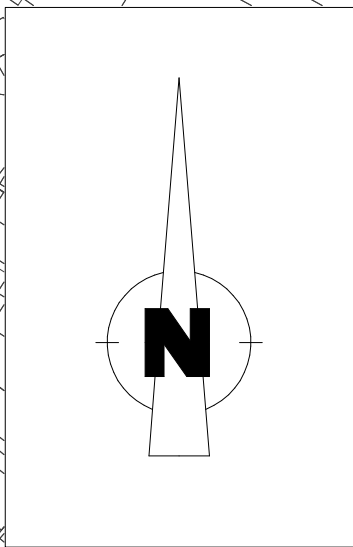
Kadasterplan schaal 1:2500



Atlas der buurtwegen schaal 1:2500



PRUP 'LEMBEEK-NOORD' schaal 1:2500



SPOORINFRASTRUCTUUR

lijnvormig groen landschapselement

ontsluiting gemotoriseerd verkeer

ontsluiting langzaam verkeer

restant voetweg nr. 68 breedte - 1,80m - (reëlelijk verdwenen en meer dan 30 jaar in onbruik)

REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

ontsluiting langzaam verkeer

voetweg nr. 47 breedte - 1,60m - (reëlelijk verdwenen en meer dan 30 jaar in onbruik)

GROEN

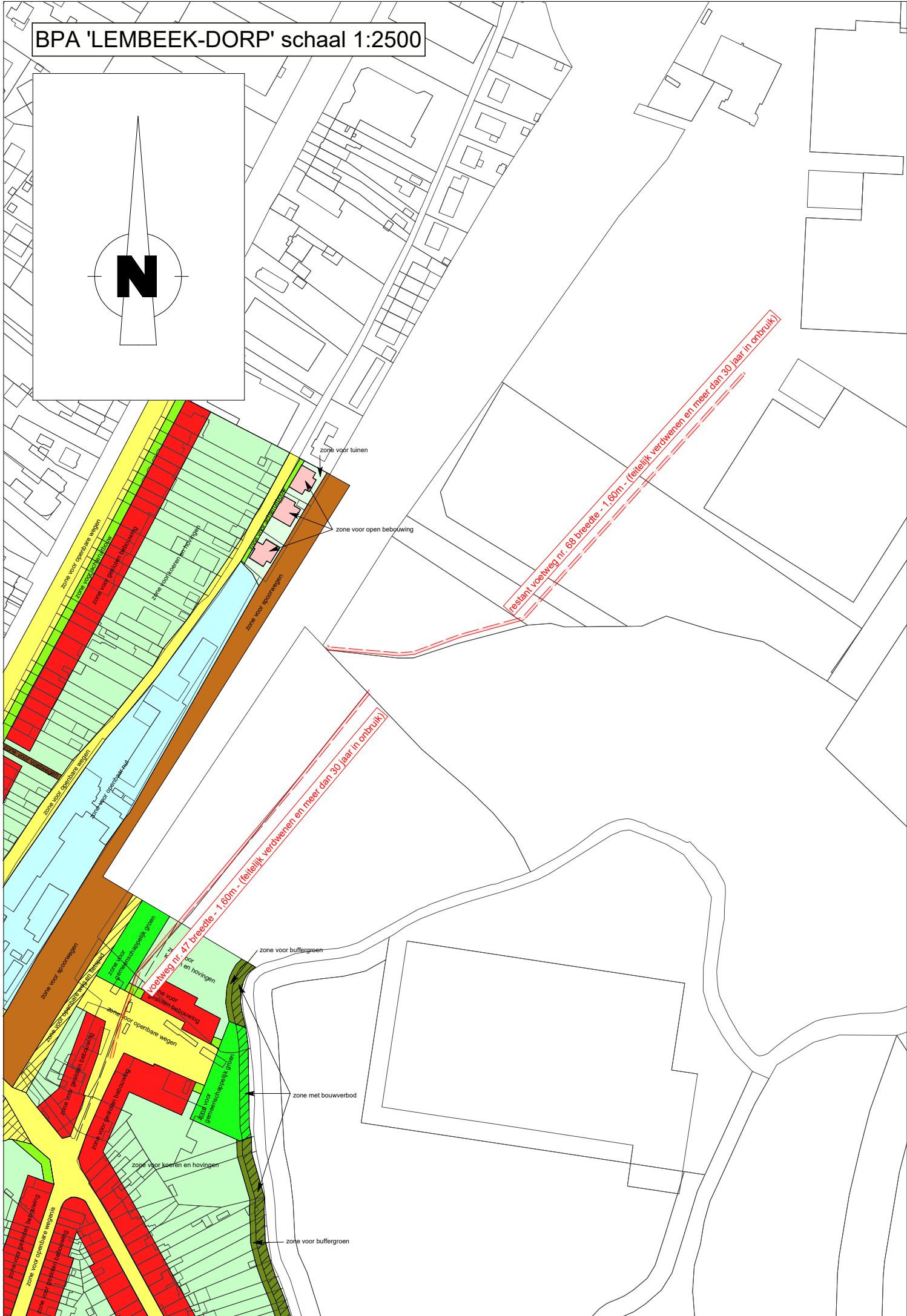
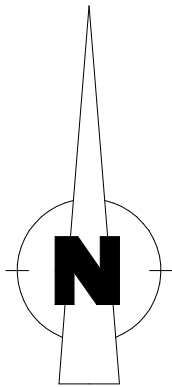
REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

GROEN

ontsluiting langzaam verkeer

NATUUR

BPA 'LEMBEEK-DORP' schaal 1:2500



SCHATTINGSVERSLAG



Aard van het goed:	industriegrond
Straat & huisnummer:	Noorderstraat
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Kadastrale afdeling:	HALLE 1 AFD (23027)
Sectie:	E
Perceelnummer(s):	0113/00C002
Deel van een perceel:	nee
Kadastrale oppervlakte (m ²):	65439
Zakelijk recht:	volle eigendom
Gebruik van het goed:	industriële gebouwen op een gedeelte van het perceel gelegen, een gedeelte van het perceel is ook nog in onbruik en bevat momenteel struiken en bomen
Extra info:	de voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 wordt afgeschaft, in dit schattingsverslag wordt bekeken of deze afschaffing een meerwaarde met zich meebrengt

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Identificatie van het vastgoedobject	4
1.2. Identificatie van de schatter-expert	4
1.3. Identificatie van de opdrachtgever	4
1.4. Doel van de schattingsopdracht	5
1.5. Waardebegrip	5
1.6. Gebruikelijke uitgangspunten	5
1.7. Omvang van de bezichtigingen	6
1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd	6
2. Beschrijving van het vastgoedobject	7
2.1. Ligging	7
2.2. Grond	7
2.3. Rechten	7
2.4. Fotoreportage	8
3. Conclusie	9
4. Algemene bepalingen	12
5. Bijlagen	13
5.1. Bijlage 1 - Liggingsplan	13
5.2. Bijlage 2 - Kadasterplan	13
5.3. Bijlage 3 - Gewestplan	13

Verklarende woordenlijst

bijzonder uitgangspunt	Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de schatting wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een belanghebbende partij deze veronderstelling zou hanteren op de taxatiedatum.
gebruikelijke uitgangspunt	Een gebruikelijk uitgangspunt is een veronderstelling die wordt opgenomen in het schattingsverslag en – zonder nader onderzoek – voor waar wordt gehouden. Dit zijn typische veronderstellingen die een schatter-expert doet, zodat er geen (tijdrovend en duur) onderzoek hoeft te gebeuren.
SWOT-analyse	SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. In het Nederlands vertaald naar sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. De SWOT-analyse is een hulpmiddel om een grote hoeveelheid informatie overzichtelijk en eenvoudig weer te geven.
taxatiedatum	De taxatiedatum geeft aan per welke datum het geschatte waardebegrip van toepassing is. Een schatting is een momentopname in de tijd en alleen 'geldig' voor de taxatiedatum. De taxatiedatum kan verschillend zijn van de datum waarop de waardebepaling is uitgevoerd.
vastgoedobject	Een vastgoedobject omvat in het algemeen drie bestanddelen: grond, opstallen en gebruiksrechten op de grond en/of de opstallen. Een vastgoedobject kan een perceel grond zijn, of een gebouw (al dan niet gebonden aan een perceel grond), of een zakelijk recht, of een combinatie die met deze elementen mogelijk is.
waardebegrip	Het waardebegrip is de definitie van het begrip 'waarde' die wordt getaxeerd.
zakelijk recht	Een zakelijk recht is een recht verbonden aan een zaak die op de zaak blijft rusten ongeacht in wiens handen de zaak zich bevindt. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn eigendom, vruchtgebruik, opstal, erfpacht, recht van bewoning,...

1. Inleiding

1.1. Identificatie van het vastgoedobject

Aard van het goed:	industriegrond
Straat & huisnummer:	Noorderstraat
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Kadastrale afdeling:	HALLE 1 AFD (23027)
Sectie:	E
Perceelnummer(s):	0113/00C002
Deel van een perceel:	nee
Kadastrale oppervlakte (m ²):	65439
Zakelijk recht:	volle eigendom
Gebruik van het goed:	industriële gebouwen op een gedeelte van het perceel gelegen, een gedeelte van het perceel is ook nog in onbruik en bevat momenteel struiken en bomen
Extra info:	de voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 wordt afgeschaft, in dit schattingsverslag wordt bekeken of deze afschaffing een meerwaarde met zich meebrengt

1.2. Identificatie van de schatter-expert

De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.

De schatter-expert verklaart dat hij of zij bij het uitvoeren van de schatting zich niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.

De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schattingsopdracht.

Voornaam & naam:	Thomas Couckuyt handelend voor Claeyssens en Couckuyt bvba
Straat & huisnummer:	Kouterbaan 16b
Postcode & gemeente:	9830 Sint-Martens-Latem
Telefoon:	0474659307
E-mail:	thomas@square-metre.be
Beroepskwalificatie:	landmeter-expert
Identificatienummer:	LAN131568 - VLABEL 003212080329

1.3. Identificatie van de opdrachtgever

De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting.

Naam rechtspersoon:	Stad Halle
Ondernemingsnummer:	BE 0207.535.458
Vertegenwoordiging:	dhr. Joren Barbé
Straat & huisnummer:	Oudstrijdersplein 18
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Telefoon:	023659537
E-mail:	joren.barbe@halle.be

1.4. Doel van de schattingsopdracht

De waardebeoordeling is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.

Doel: studie eventuele meerwaarde van het betrokken perceel door verwijderen van aanwezige voetweg 68
Taxatiedatum: 06/01/2020

1.5. Waardebegrip

In onderhavig schattingsverslag worden volgende waardebegrippen getaxeerd:

1.6. Gebruikelijke uitgangspunten

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in onderhavig verslag, is de schatting opgemaakt in de veronderstelling dat:

- de titels verhandelbaar zijn en vrij van hypotheek, ander bezwarende lasten of ongewone uitgaven;
- er geen beperkende voorwaarden of erfdienstbaarheid het vastgoedobject bezwaren die de waardering zou kunnen beïnvloeden;
- noch de gronden noch de opstallen belast zijn door specifieke gebreken, rechten of lasten;
- de opstallen zijn opgericht in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning - zonder deze te raadplegen - en het huidige gebruik en de uitbating conform is met de regelgeving (vb. milieu, brandveiligheid, exploitatie,...);
- gedeelten van het vastgoedobject die ontoegankelijk of onbelicht zijn, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- delen van de constructie die ingemetseld, bedekt of anderszinds ontoegankelijk gemaakt zijn tijdens de bouw, verbouwing of inrichting, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- de constructie vrij is van verborgen gebreken en/of schadelijke materialen zoals bijvoorbeeld asbest, huiszwam, houtworm,...;
- geen enkel gevaarlijk of verboden materiaal aanwezig is;
- de grond en de constructie voldoende stabiel is;
- de grond - zonder over te gaan tot een bodemonderzoek - vrij is van verontreiniging; (Indien u dit uitgangspunt toch wenst te verifiëren, is de uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek aangewezen. In het geval van bodemverontreiniging en het waardeoordeel dient hiermee rekening te houden, zal u tevens een beschrijvend bodemonderzoek moeten uitvoeren en ons de resultaten hiervan meedelen.)
- gebouwgebonden installaties (liften, roltrappen, centrale verwarming,...) worden verondersteld deel uit te maken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- productiegebonden installaties, machines en uitrustingen geen deel uitmaken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- de uitrustingen en materialen die geen deel uitmaken van het vastgoedobject (meubels, inrichting, verlichtingstoestellen, wandarmaturen,...) niet mee worden opgenomen in het waardeoordeel.

1.7. Omvang van de bezichtigingen

Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit schattingsverslag.

Datum plaatsbezoek: 06/01/2020
Tijd plaatsbezoek: 13:00
Alle ruimtes toegankelijk en bezichtigd: nee
Opdrachtgever aanwezig op het plaatsbezoek: nee

1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd

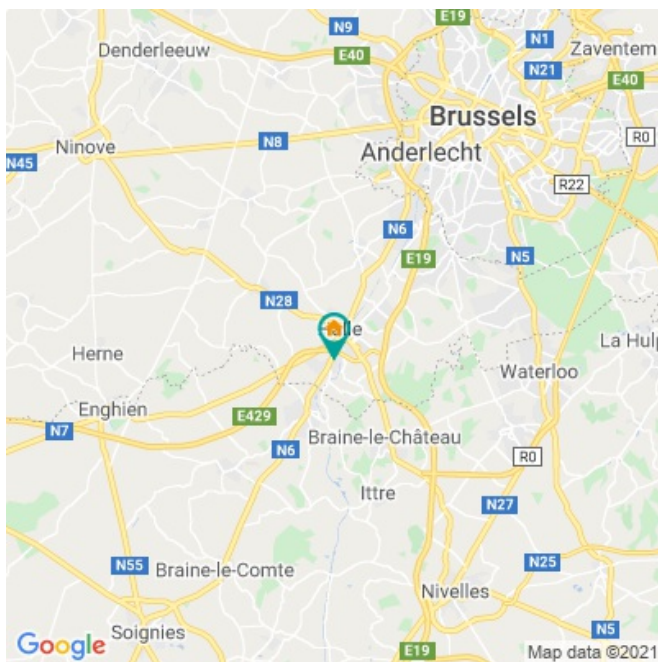
De schatter-expert heeft onderstaande informatie kunnen raadplegen bij de opmaak van onderhavig schattingsverslag.

Aard	Omschrijving
Andere	- grafisch plan: afschaffen gemeentewegen (dd. 10/12/2020) - opmeting- en splitsingsplan percelen kf (dd. 13/10/2020)

2. Beschrijving van het vastgoedobject

2.1. Ligging

Omschrijving van de omgeving:	stadsrand / residentieel / industriegebied
Autosnelweg:	E19 gelegen op ca. 10 minuten rijden E429 bereikbaar op ca. 5 min autorijden
Prijsevolutie in de omgeving:	stijgend
Aard van het verkeer:	plaatselijk
Imago van de locatie:	regionaal
Trein:	station Halle is bereikbaar op ca. 10 min. autorijden



2.2. Grond

Totale grondoppervlakte (m²):	65648
Bebouwde grondoppervlakte (m²):	21600
Watertoets:	niet overstromingsgevoelig
Risicozone voor overstromingen:	geen risicozone
Manoeuvreerruimte vrachtwagen:	voldoende
Zichtbaarheid:	zichtbaar voor passanten
Parkeermogelijkheden:	2 parkingen met in totaal ca. 160 parkeerplaatsen
Juridische bestemming:	industriegebieden / prup lembeek noord: gemengd regionaal bedrijventerrein + groen

2.3. Rechten

Vlaams voorkooprecht:	ja
Zakelijke rechten:	fimap -> volle eigendom

2.4. Fotoreportage



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4

3. Conclusie

Commentaar van de schatter-expert

Het onroerend goed is geografisch gelegen ten noorden van de deelgemeente Lembeek. De locatie heeft een regionaal imago. De omgeving wordt gekenmerkt door industrie, residentiële bebouwing, groen en landbouw. Het gebouwenpatrimonium in de omgeving is grotendeels verouderd. Het verkeer is er plaatselijk van aard. De omgeving kent een stijgende prijsevolutie. De bereikbaarheid van de grond wordt als gunstig geapprecieerd. Op 10 min. rijden is de E19 te bereiken. Om de industriegrond te bereiken ondervinden de residentiële buurten in de onmiddellijke omgeving geen hinder. Met het openbaar vervoer wordt de bereikbaarheid als gunstig geapprecieerd.

De grond is ca. 65.648 m² groot, beschikt over een straatbreedte van ca. 220 m en is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg met verharding, riolering en nutsvoorzieningen. De vorm van de grond is veelhoekig en het terrein is op een gelijkwaardig niveau gelegen t.o.v. de straat. De grond is niet waterziek.

Overeenkomstig het Gewestplan is de grond gelegen in industriegebieden. De percelen zijn ook opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan Lembeek Noord als gemengd regionaal bedrijventerrein en voor een klein gedeelte in groen. Gebied in gemengd regionaal bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, verwerking en bewerking van goederen
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en logistiek, groothandel
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- installaties voor het opwekken van energie of energierecuperatie
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen

De volgende activiteiten of vormen van ruimtegebruik zijn toegelaten als nevenbestemming:

- één woongelegenheid per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200 m² (conciërgewoning)
- kantoorruimten en horeca, in een ondersteunende rol bij de hoofdactiviteit en fysisch geïntegreerd in het bedrijfsgebouw
- detailhandel, mits ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteiten

Overige voorwaarden bij gemengd regionaal bedrijventerrein zijn:

- de verharding van de nieuwe openbare wegenis wordt tot een minimum beperkt
- er wordt ruimte voor water voorzien
- de minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m²
- de vloer/terreinverhouding van een bouwperceel is minimaal 0,5
- er geldt een maximale hoogte van 18 m voor het oprichten van gebouwen en constructies
- een bouwperceel mag tot maximaal 90% verhard worden

Het gebied dat aangeduid wordt in de groen zone functioneert als buffer.

Het perceel bevat momenteel een industriegebouw bestaande uit 2 bouwlagen, silex beton gevels en een bebouwde oppervlakte van ongeveer 21.600 m². Op het perceel zijn 2 parkings aanwezig met ongeveer 160 parkeerplaatsen. Een overig gedeelte van het perceel, gelegen aan de Noorderstraat is nog niet betrokken bij de industrie site en bevat momenteel voornamelijk bomen en struiken.

De aanwezigheid van de voetweg nr. 68 betekent dat op de oppervlaktes die deze voetweg innemen niet gebouwd kan worden. Op de overige oppervlaktes van dit perceel kan wel nog steeds gebouwd worden. Er kan altijd een diepte van ca. 100 m van de weg gegarandeerd worden, waardoor ook percelen van minimaal 5.000 m² mogelijk zijn. Wanneer de voetweg niet aanwezig is op het perceel is het perceel bijgevolg ook bebouwbaar. Beide scenario's hebben hetzelfde eindresultaat en dit betekent ook dat beide scenario's een waardeverschil van € 0 hebben zodat

geen meerwaarde ontstaat overeenkomstig het decreet gemeentewegen.

Rekening houdend met voorgaande worden volgende conclusies bekomen in een SWOT-analyse:

Sterktes & kansen	Zwaktes & bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• sterke bereikbaarheid met de wagen en het openbaar vervoer• vlotte verbinding naar Brussel• Stad Halle biedt vele diensten en voorzieningen aan• goede ontsluiting• gelegen nabij de dorpskern Lembeek	<ul style="list-style-type: none">• voetweg 68 snijdt momenteel door een gedeelte van het perceel• beperkte zichtbaarheid door weinig passanten op de straat

Opgemaakt te Sint-Martens-Latem op 11/01/2021 met aangehecht 3 bijlage(n).

Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten getrouw heb vervuld.



Thomas Couckuyt

landmeter-expert - LAN131568 - VLABEL 003212080329
handelend voor Claeyssens en Couckuyt bvba
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
België

E: thomas@square-metre.be
T: 0474659307

4. Algemene bepalingen

1. De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking tot de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.
2. De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schatting. We verklaren dat we bij het uitvoeren van de schatting ons niet hebben laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.
3. De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door anderen dan de opdrachtgever.
4. De schatting is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.
5. De schattingsopdracht omvat geen onderzoek van de authenticiteit van de eigendomstitel, noch de controle op de naleving van wetgeving (vb. stedenbouw, milieu, exploitatie, brandveiligheid,...) die van toepassing is op het vastgoedobject.
6. Er wordt geen onderzoek verricht naar de aan- of afwezigheid van High Alumina Cement, Calcium Chloride, Asbestos, bodemverontreiniging en andere schadelijke materialen.
7. Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit taxatierapport.
8. De schatter-expert neemt aan dat alle verklaringen en informatie met betrekking tot het vastgoedobject die door de opdrachtgever en de aanwezigen op de plaatsafstapping verstrekt werden, hetzij schriftelijk, mondeling of elektronisch, en die opgenomen werden in het rapport, waar en correct zijn, en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.
9. Elke schets, afmeting of oppervlakte in het rapport is benaderend. De schatter-expert heeft geen exacte afmetingen vastgesteld van het vastgoedobject of vertrouwt volledig op aangeleverde informatie die werd overgemaakt.
10. Een schatting betreft een momentopname in de tijd. Een schatting dient regelmatig te worden geherwaardeerd in functie van wijzigingen (vb. wijziging van de marktomstandigheden, wijziging van het vastgoedobject, wijzigingen van de omstandigheden in de omgeving van het vastgoedobject,...).

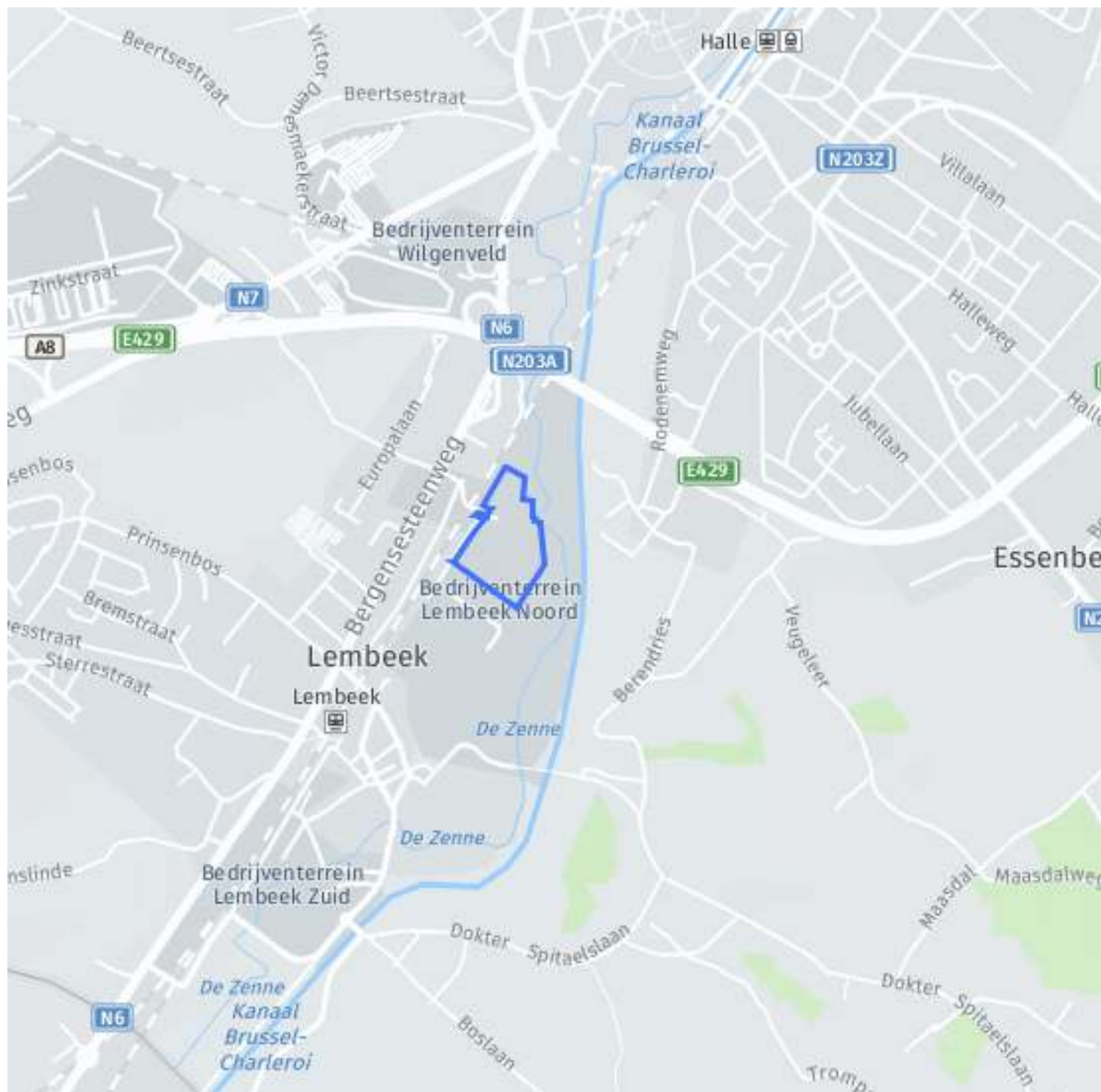
EINDE VAN HET SCHATTINGSVERSLAG

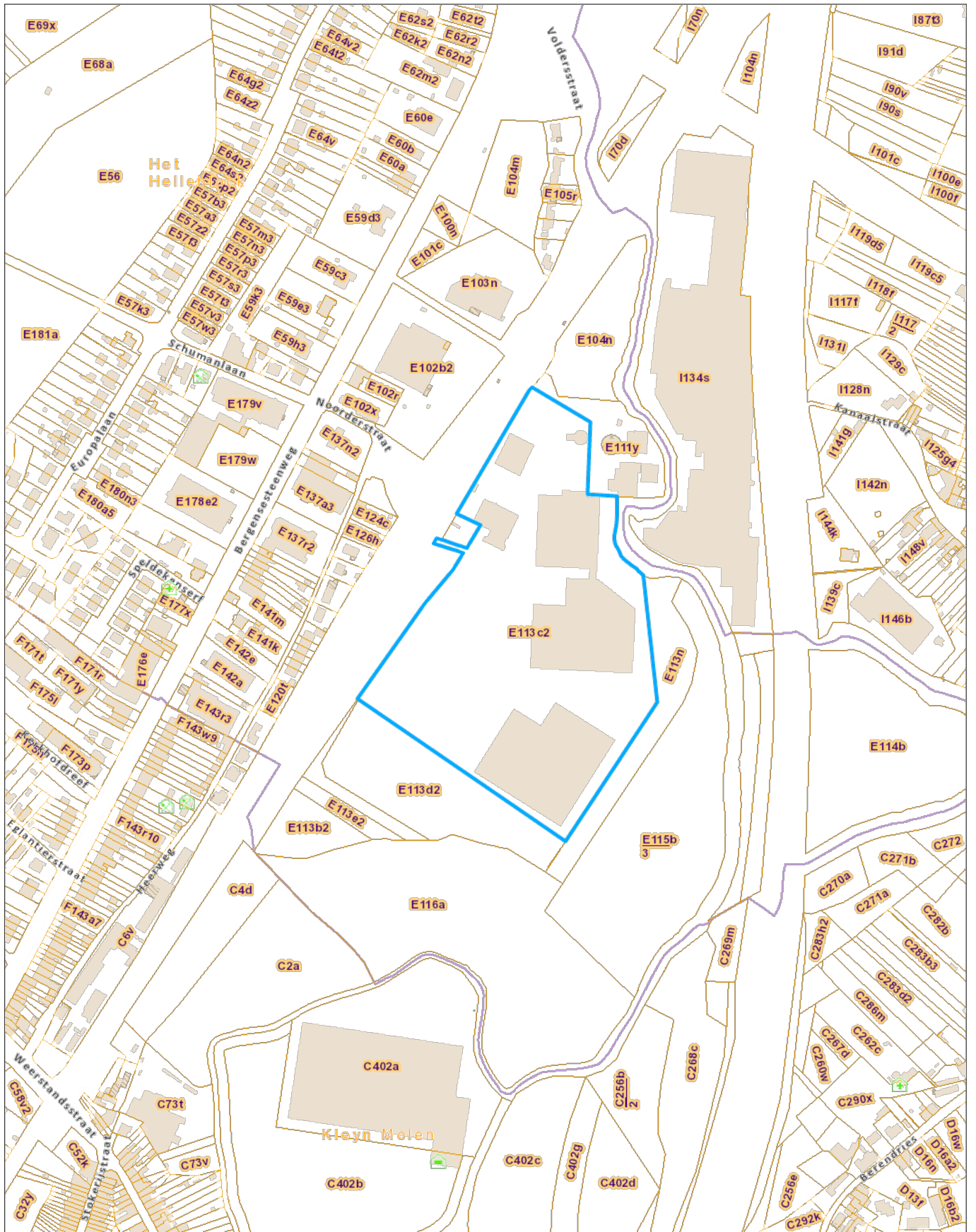
5. Bijlagen

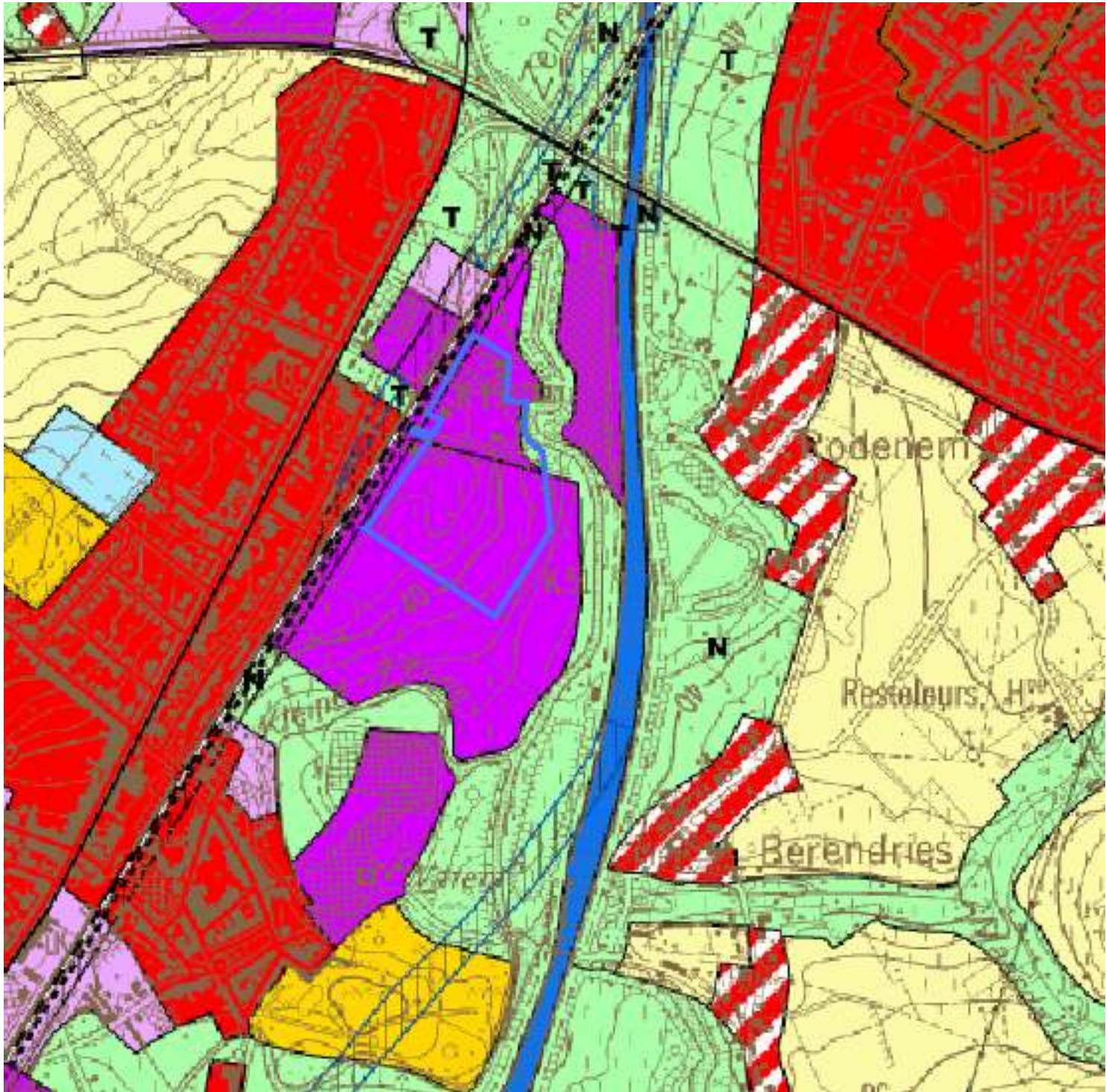
5.1. Bijlage 1 - Liggingsplan

5.2. Bijlage 2 - Kadasterplan

5.3. Bijlage 3 - Gewestplan







500 m

SCHATTINGSVERSLAG



Aard van het goed:	industriegrond
Straat & huisnummer:	Noorderstraat
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Kadastrale afdeling:	HALLE 1 AFD (23027)
Sectie:	E
Perceelnummer(s):	0113/00D002 116a, 113e2, 113b2
Deel van een perceel:	nee
Kadastrale oppervlakte (m ²):	59531
Zakelijk recht:	volle eigendom
Gebruik van het goed:	de percelen zijn niet bebouwd en liggen momenteel braak, gebruikt als landbouwgrond en grasland
Extra info:	de voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 wordt afgeschaft, in dit schattingsverslag wordt bekeken of deze afschaffing een meerwaarde met zich meebrengt

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Identificatie van het vastgoedobject	4
1.2. Identificatie van de schatter-expert	4
1.3. Identificatie van de opdrachtgever	4
1.4. Doel van de schattingsopdracht	5
1.5. Waardebegrip	5
1.6. Gebruikelijke uitgangspunten	5
1.7. Omvang van de bezichtigingen	6
1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd	6
2. Beschrijving van het vastgoedobject	7
2.1. Ligging	7
2.2. Grond	7
2.3. Rechten	7
2.4. Fotoreportage	7
3. Motivering en toelichting van de gehanteerde schattingsmethode	10
3.1. Residuele waardemethode	10
4. Waardebepaling	11
4.1. Residuele waardemethode	11
5. Conclusie	13
6. Algemene bepalingen	16
7. Bijlagen	17
7.1. Bijlage 1 - Liggingsplan	17
7.2. Bijlage 2 - Kadasterplan	17
7.3. Bijlage 3 - Gewestplan	17
7.4. Bijlage 4 - Residuele_waardemethode_-_scenario_1_-_zonder_voetweg_nr._68	17
7.5. Bijlage 5 - Residuele_waardemethode_-_scenario_2_-_met_voetweg_nr._68	17
7.6. Bijlage 6 - logistics_prime_yield	17

Verklarende woordenlijst

bijzonder uitgangspunt	Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de schatting wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een belanghebbende partij deze veronderstelling zou hanteren op de taxatiedatum.
gebruikelijke uitgangspunt	Een gebruikelijk uitgangspunt is een veronderstelling die wordt opgenomen in het schattingsverslag en – zonder nader onderzoek – voor waar wordt gehouden. Dit zijn typische veronderstellingen die een schatter-expert doet, zodat er geen (tijdrovend en duur) onderzoek hoeft te gebeuren.
SWOT-analyse	SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. In het Nederlands vertaald naar sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. De SWOT-analyse is een hulpmiddel om een grote hoeveelheid informatie overzichtelijk en eenvoudig weer te geven.
taxatiedatum	De taxatiedatum geeft aan per welke datum het geschatte waardebegrip van toepassing is. Een schatting is een momentopname in de tijd en alleen 'geldig' voor de taxatiedatum. De taxatiedatum kan verschillend zijn van de datum waarop de waardebepaling is uitgevoerd.
vastgoedobject	Een vastgoedobject omvat in het algemeen drie bestanddelen: grond, opstallen en gebruiksrechten op de grond en/of de opstallen. Een vastgoedobject kan een perceel grond zijn, of een gebouw (al dan niet gebonden aan een perceel grond), of een zakelijk recht, of een combinatie die met deze elementen mogelijk is.
waardebegrip	Het waardebegrip is de definitie van het begrip 'waarde' die wordt getaxeerd.
zakelijk recht	Een zakelijk recht is een recht verbonden aan een zaak die op de zaak blijft rusten ongeacht in wiens handen de zaak zich bevindt. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn eigendom, vruchtgebruik, opstal, erfpacht, recht van bewoning,...

1. Inleiding

1.1. Identificatie van het vastgoedobject

Aard van het goed:	industriegrond
Straat & huisnummer:	Noorderstraat
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Kadastrale afdeling:	HALLE 1 AFD (23027)
Sectie:	E
Perceelnummer(s):	0113/00D002 116a, 113e2, 113b2
Deel van een perceel:	nee
Kadastrale oppervlakte (m ²):	59531
Zakelijk recht:	volle eigendom
Gebruik van het goed:	de percelen zijn niet bebouwd en liggen momenteel braak, gebruikt als landbouwgrond en grasland
Extra info:	de voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 wordt afgeschaft, in dit schattingsverslag wordt bekeken of deze afschaffing een meerwaarde met zich meebrengt

1.2. Identificatie van de schatter-expert

De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.

De schatter-expert verklaart dat hij of zij bij het uitvoeren van de schatting zich niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.

De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schattingsopdracht.

Voornaam & naam:	Thomas Couckuyt handelend voor Claeyssens en Couckuyt bvba
Straat & huisnummer:	Kouterbaan 16b
Postcode & gemeente:	9830 Sint-Martens-Latem
Telefoon:	0474659307
E-mail:	thomas@square-metre.be
Beroepskwalificatie:	landmeter-expert
Identificatienummer:	LAN131568 - VLABEL 003212080329

1.3. Identificatie van de opdrachtgever

De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting.

Naam rechtspersoon:	Stad Halle
Ondernemingsnummer:	BE 0207.535.458
Vertegenwoordiging:	dhr. Joren Barbé
Straat & huisnummer:	Oudstrijdersplein 18
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Telefoon:	023659537
E-mail:	joren.barbe@halle.be

1.4. Doel van de schattingsopdracht

De waardebeoordeling is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.

Doel: studie eventuele meerwaarde van het betrokken perceel door verwijderen van aanwezige voetweg 68
Taxatiedatum: 06/01/2020

1.5. Waardebegrip

In onderhavig schattingsverslag worden volgende waardebegrippen getaxeerd:

1.6. Gebruikelijke uitgangspunten

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in onderhavig verslag, is de schatting opgemaakt in de veronderstelling dat:

- de titels verhandelbaar zijn en vrij van hypotheek, ander bezwarende lasten of ongewone uitgaven;
- er geen beperkende voorwaarden of erfdienstbaarheid het vastgoedobject bezwaren die de waardering zou kunnen beïnvloeden;
- noch de gronden noch de opstallen belast zijn door specifieke gebreken, rechten of lasten;
- de opstallen zijn opgericht in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning - zonder deze te raadplegen - en het huidige gebruik en de uitbating conform is met de regelgeving (vb. milieu, brandveiligheid, exploitatie,...);
- gedeelten van het vastgoedobject die ontoegankelijk of onbelicht zijn, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- delen van de constructie die ingemetseld, bedekt of anderszinds ontoegankelijk gemaakt zijn tijdens de bouw, verbouwing of inrichting, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- de constructie vrij is van verborgen gebreken en/of schadelijke materialen zoals bijvoorbeeld asbest, huiszwam, houtworm,...;
- geen enkel gevaarlijk of verboden materiaal aanwezig is;
- de grond en de constructie voldoende stabiel is;
- de grond - zonder over te gaan tot een bodemonderzoek - vrij is van verontreiniging; (Indien u dit uitgangspunt toch wenst te verifiëren, is de uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek aangewezen. In het geval van bodemverontreiniging en het waardeoordeel dient hiermee rekening te houden, zal u tevens een beschrijvend bodemonderzoek moeten uitvoeren en ons de resultaten hiervan meedelen.)
- gebouwgebonden installaties (liften, roltrappen, centrale verwarming,...) worden verondersteld deel uit te maken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- productiegebonden installaties, machines en uitrustingen geen deel uitmaken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- de uitrustingen en materialen die geen deel uitmaken van het vastgoedobject (meubels, inrichting, verlichtingstoestellen, wandarmaturen,...) niet mee worden opgenomen in het waardeoordeel.

1.7. Omvang van de bezichtigingen

Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit schattingsverslag.

Datum plaatsbezoek: 06/01/2020
Tijd plaatsbezoek: 13:00
Alle ruimtes toegankelijk en bezichtigd: nee
Opdrachtgever aanwezig op het plaatsbezoek: nee

1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd

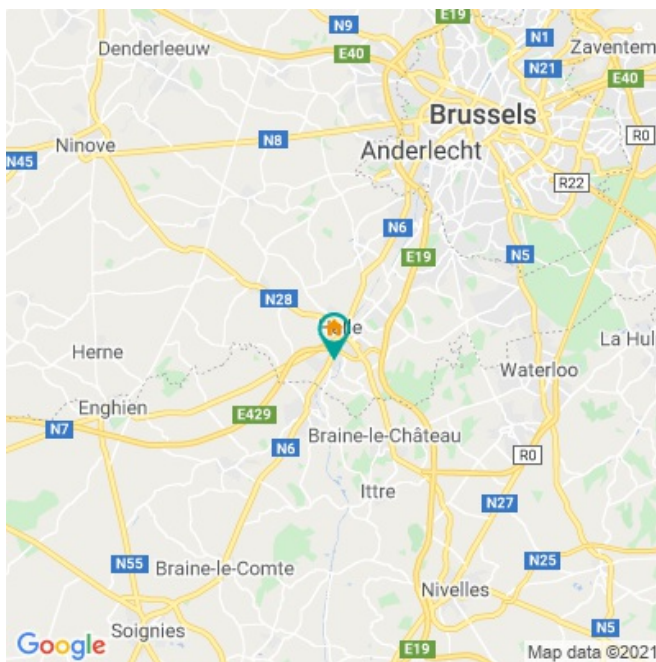
De schatter-expert heeft onderstaande informatie kunnen raadplegen bij de opmaak van onderhavig schattingsverslag.

Aard	Omschrijving
Andere	- grafisch plan: afschaffen gemeentewegen (dd. 10/12/2020) - opmeting- en splitsingsplan percelen kf (dd. 13/10/2020)

2. Beschrijving van het vastgoedobject

2.1. Ligging

Omschrijving van de omgeving:	stadsrand / residentieel / industriegebied
Autosnelweg:	E19 gelegen op ca. 10 minuten rijden E429 bereikbaar op ca. 5 min autorijden
Prijsevolutie in de omgeving:	stijgend
Aard van het verkeer:	plaatselijk
Imago van de locatie:	regionaal
Trein:	station Halle is bereikbaar op ca. 10 min. autorijden



2.2. Grond

Totale grondoppervlakte (m ²):	56877
Bebouwde grondoppervlakte (m ²):	0
Watertoets:	mogelijk overstromingsgevoelig
Risicozone voor overstromingen:	geen risicozone
Zichtbaarheid:	zichtbaar voor passanten
Terreinrichtingen:	de percelen zijn niet bebouwd en liggen momenteel braak, gebruikt als landbouwgrond en grasland
Juridische bestemming:	industriegebieden / prup lembeek noord: gemengd regionaal bedrijventerrein + groen

2.3. Rechten

Vlaams voorkooprecht:	ja
Zakelijke rechten:	resolve nv-> volle eigendom

2.4. Fotoreportage



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7

3. Motivering en toelichting van de gehanteerde schattingsmethode

3.1. Residuele waardemethode

Omdat het vastgoedobject over een latente meerwaarde beschikt indien het ontwikkeld zou worden, wordt de residuele waardemethode toegepast. Het betreft een zogenaamde 'projectgrond' bebouwd of onbebouwd met de juridische en economische mogelijkheid om herontwikkeld te worden tot een vastgoedobject dat qua bestemming en/of omvang verschilt van de bestaande situatie. De waarde wordt geschat in functie van de toekomstwaarde die ontstaat na ontwikkeling en optimalisatie van het vastgoedobject.

Deze schattingsmethode gaat uit van de veronderstelling dat een kandidaat-koper bereid zal zijn om de waarde van de potentiële ontwikkelingen op het terrein te betalen, weliswaar verminderd met de kosten die hij nog zal moeten spenderen om deze ontwikkelingen te (laten) realiseren. De waarde van het vastgoedobject wordt aldus berekend uit de verwachte bruto verkoopopbrengsten van de toekomstige ontwikkelingen, verminderd met de bouw- en ontwikkelingskosten, de verkoopkosten en andere bijkomende kosten (afbraakkosten, bouwrijp maken van het terrein, studiekosten,...).

Het resultaat van de waardebepaling hangt in belangrijke mate af van de optimale aanwending of de inschatting wat de mogelijkheden zijn van de projectgrond: bestemmingen en functies die gerealiseerd kunnen worden, de maximale V/T-index, de vraag en het aanbod op de vastgoedmarkt, het maatschappelijk draagvlak voor een project, de bodemconditie, grondvervuiling,... De schatter-expert zoekt een invulling die overeenstemt met de optimale aanwending, dit is de meest waarschijnlijke invulling van het vastgoedobject die op basis van de fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten mogelijk is en zal resulteren in de hoogste waardering.

4. Waardebepaling

4.1. Residuele waardemethode

SCENARIO 1: marktwaarde zonder voetweg

Voor de gedetailleerde waardeberekeningen van de huidige waarde van perceelnummers 113d, 113b2, 113e2, 116a in zijn totaliteit, zonder voetweg nr. 68 (**scenario 1**) wordt verwezen naar **bijlage 4** gehecht aan onderhavig schattingsverslag.

De gezamenlijke oppervlakte van bovenvermelde percelen is ca. **56.877 m²** groot waarvan ca. 1600 m² verharding van de Noorderstraat gelegen op 116a. Rekening houdend met het behoud van de Noorderstraat is de ontwikkelbare terreinoppervlakte ca. **55.277 m²** groot. Bij toepassing van een minimum V/T-index van 0,5 (overeenkomstig PRUP Lembeek-Noord) wordt de waardeberekening gebaseerd op minimum **27.639 m² BVO** bedrijfsgebouw waarvan ca. **24.875 m² BVO** productie, opslag, verwerking en bewerking en **2.764 m² BVO** kantoor en ondersteunende functies.

De kapitaalinvestering exclusief btw die noodzakelijk zijn om een bedrijventerrein te realiseren op de percelen, worden begroot op **€ 18.083.298** en bestaat uit de som van :

- € 66.500 kale bouwkosten - inrichting bufferzone;
- € 9.452.367 kale bouwkosten - productie, opslag, verwerking en bewerking, gemiddeld begroot op € 380 per m² BVO;
- € 3.040.235 kale bouwkosten - kantoor & ondersteunende functies, gemiddeld begroot op € 1.100 per m² BVO;
- € 1.004.728 studiekosten begroot op 8 % van de kale bouwkosten;
- € 135.638 bouwverzekeringen begroot op 1% van de kale bouwkosten en studiekosten;
- € 1.369.947 onvoorzien kosten begroot op 10% van de kale bouwkosten, studiekosten en bouwverzekeringen;
- € 3.013.833 ontwikkelingsmarge begroot op 20% van de kale bouwkosten, studiekosten, bouwverzekeringen en ontwikkelingsmarge.

De markthuur na uitvoering van de aangenomen kapitaalinvesteringen (= bedrijventerrein met ca. 27.639 m² BVO) wordt ingeschat op **€ 1.644.491 per jaar**. De markthuur wordt bekomen op basis van marktvergelijking per gebouwdeel:

- € 55 per m² BVO per jaar voor productie, opslag, verwerking en bewerking
- € 100 per m² BVO per jaar voor kantoor en ondersteunende functies

Door kapitalisatie van de markthuur aan een prime yield van **5,25%** wordt een gekapitaliseerde huur of investeringswaarde verkregen van **€ 31.323.633**. De yield is bepaald op basis van de ervaring en kunde van de taxateurs. Dit aangevuld met de informatie uit een artikel van Expertise News: "Prime Yields logistiek nog niet op de bodem (dd. 04/03/2020) (zie tabel in bijlages: logistic prime yields & rents 1/1/2020).

De aanschaffingswaarde van € 10.729.306 wordt bekomen door de actuele waarde van de correctieposten in rekening te brengen van de investeringswaarde:

- min € 15.976.940 voor de kapitaalinvesteringen;
- min € 4.617.388 voor de leegstand tijdens de studie- en ontwikkelings- en bouwfase van het project.

Door van de aanschaffingswaarde 11% transactiekosten in mindering te brengen, wordt de **marktwaarde** geschat op **€ 9.670.000 of € 170 per m² terrein** bij een V/T-index = 0,5. De transactiekosten zijn begroot op 11% van de marktwaarde.

SCENARIO 2: marktwaarde met voetweg

Voor de gedetailleerde waardeberekeningen van de huidige waarde van perceelnummers 113d, 113b2, 113e2, 116a in zijn totaliteit, met voetweg nr. 68 (**scenario 2**) wordt verwezen naar **bijlage 5** gehecht aan onderhavig

schattingsverslag.

De gezamenlijke oppervlakte van bovenvermelde percelen is ca. **56.877 m²** groot waarvan ca. 1600 m² verharding van de Noorderstraat gelegen op 116a en 317 m² oppervlakte voetweg 68. Rekening houdend met het behoud van de Noorderstraat en de voetweg 68 is de ontwikkelbare terreinoppervlakte ca. **54.960 m²** groot. Bij toepassing van een minimum V/T-index van 0,5 (overeenkomstig PRUP Lembeek-Noord) wordt de waardeberekening gebaseerd op minimum **27.480 m² BVO** bedrijfsgebouw waarvan ca. **24.732 m² BVO** productie, opslag, verwerking en bewerking en **2.748 m² BVO** kantoor en ondersteunende functies.

De kapitaalinvestering exclusief btw die noodzakelijk zijn om een bedrijventerrein te realiseren op de percelen, worden begroot op **€ 17.980.144** en bestaat uit de som van :

- € 66.500 kale bouwkosten - inrichting bufferzone;
- € 9.398.160 kale bouwkosten - productie, opslag, verwerking en bewerking, gemiddeld begroot op € 380 per m² BVO;
- € 3.022.800 kale bouwkosten - kantoor & ondersteunende functies, gemiddeld begroot op € 1.100 per m² BVO;
- € 998.997 studiekosten begroot op 8 % van de kale bouwkosten;
- € 134.865 bouwverzekeringen begroot op 1% van de kale bouwkosten en studiekosten;
- € 1.362.132 onvoorziene kosten begroot op 10% van de kale bouwkosten, studiekosten en bouwverzekeringen;
- € 2.996.681 ontwikkelingsmarge begroot op 20% van de kale bouwkosten, studiekosten, bouwverzekeringen en ontwikkelingsmarge.

De markthuur na uitvoering van de aangenomen kapitaalinvesteringen (= bedrijventerrein met ca. 27.480 m² BVO) wordt ingeschat op **€ 1.635.060 per jaar**. De markthuur wordt bekomen op basis van marktvergelijking per gebouwdeel:

- € 55 per m² BVO per jaar voor productie, opslag, verwerking en bewerking
- € 100 per m² BVO per jaar voor kantoor en ondersteunende functies

Door kapitalisatie van de markthuur aan een prime yield van **5,25%** wordt een gekapitaliseerde huur of investeringswaarde verkregen van **€ 31.323.633**. De yield is bepaald op basis van de ervaring en kunde van de taxateurs. Dit aangevuld met de informatie uit een artikel van Expertise News: "Prime Yields logistiek nog niet op de bodem (dd. 04/03/2020) (zie tabel in bijlages: logistic prime yields & rents 1/1/2020).

De aanschaffingswaarde van € 10.667.291 wordt bekomen door de actuele waarde van de correctieposten in rekening te brengen van de investeringswaarde:

- min € 15.885.801 voor de kapitaalinvesteringen;
- min € 4.590.908 voor de leegstand tijdens de studie- en ontwikkelings- en bouwfase van het project.

Door van de aanschaffingswaarde 11% transactiekosten in mindering te brengen, wordt de **marktwaarde** geschat op **€ 9.610.000 of € 169 per m² terrein** bij een V/T-index = 0,5. De transactiekosten zijn begroot op 11% van de marktwaarde.

5. Conclusie

Commentaar van de schatter-expert

De industriegrond is geografisch gelegen ten noorden van de deelgemeente Lembeek. De locatie heeft een regionaal imago. De omgeving wordt gekenmerkt door industrie, residentiële bebouwing, groen en landbouw. Het gebouwenpatrimonium in de omgeving is grotendeels verouderd. Het verkeer is er plaatselijk van aard. De omgeving kent een stijgende prijsevolutie. De bereikbaarheid van de grond wordt als gunstig geapprecieerd. Op 10 min. rijden is de E19 te bereiken. Om de industriegrond te bereiken ondervinden de residentiële buurten in de onmiddellijke omgeving geen hinder. Met het openbaar vervoer wordt de bereikbaarheid als gunstig geapprecieerd.

De grond is ca. 56.877 m² groot, beschikt over een straatbreedte van ca. 470 m en is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg met verharding, riolering en nutsvoorzieningen. De vorm van de grond is veelhoekig en het terrein is op een gelijkwaardig niveau gelegen t.o.v. de straat. De grond is gedeeltelijk gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Overeenkomstig het Gewestplan is de grond gelegen in industriegebieden. De percelen zijn ook opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan Lembeek Noord als gemengd regionaal bedrijventerrein en voor een klein gedeelte in groen. Gebied in gemengd regionaal bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, verwerking en bewerking van goederen
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en logistiek, groothandel
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- installaties voor het opwekken van energie of energierecuperatie
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen

De volgende activiteiten of vormen van ruimtegebruik zijn toegelaten als nevenbestemming:

- één woongelegenheid per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200 m² (conciërgewoning)
- kantoorruimten en horeca, in een ondersteunende rol bij de hoofdactiviteit en fysisch geïntegreerd in het bedrijfsgebouw
- detailhandel, mits ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteiten

Overige voorwaarden bij gemengd regionaal bedrijventerrein zijn:

- de verharding van de nieuwe openbare wegenis wordt tot een minimum beperkt
- er wordt ruimte voor water voorzien
- de minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m²
- de vloer/terreinverhouding van een bouwperceel is minimaal 0,5
- er geldt een maximale hoogte van 18 m voor het oprichten van gebouwen en constructies
- een bouwperceel mag tot maximaal 90% verhard worden

Het gebied dat aangeduid wordt in de groenzone functioneert als buffer.

Het perceel met nummer 113d2 wordt op het moment van het plaatsbezoek als landbouwgrond gebruikt, de overige percelen worden gebruikt als grasland.

In onderhavig schattingsverslag wordt er bestudeerd of er voor de vermelde percelen in hun totaliteit al dan niet een verschil in waarde ontstaat door het verwijderen van de voetweg met nummer 68 die deze percelen doorkruist. De oppervlakte die de voetweg inneemt kan niet bebouwd worden. De residuele waardemethode wordt daartoe toegepast op twee scenario's: alle percelen zonder voetweg (= scenario 1) en alle percelen met voetweg (= scenario 2). Voor het scenario 1 wordt een marktwaarde bekomen van **€ 9.670.000** en voor het scenario 2 wordt een marktwaarde bekomen van **€ 9.670.000**. Dit betekent dat er een **meerwaarde** ontstaat van **€ 60.000** door het opheffen van de

voetweg nummer 68.

Rekening houdend met voorgaande worden volgende conclusies bekomen in een SWOT-analyse:

Sterktes & kansen	Zwaktes & bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• sterke bereikbaarheid met de wagen en het openbaar vervoer• vlotte verbinding naar Brussel• Stad Halle biedt vele diensten en voorzieningen aan• goede ontsluiting• gelegen nabij dorpskern Lembeek	<ul style="list-style-type: none">• voetweg 68 snijdt momenteel door een gedeelte van het perceel• beperkte zichtbaarheid door weinig passanten op de straat

Opgemaakt te Sint-Martens-Latem op 11/01/2021 met aangehecht 6 bijlage(n).

Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten getrouw heb vervuld.



Thomas Couckuyt

landmeter-expert - LAN131568 - VLABEL 003212080329
handelend voor Claeyssens en Couckuyt bvba
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
België

E: thomas@square-metre.be
T: 0474659307

6. Algemene bepalingen

1. De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking tot de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.
2. De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schatting. We verklaren dat we bij het uitvoeren van de schatting ons niet hebben laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.
3. De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door anderen dan de opdrachtgever.
4. De schatting is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.
5. De schattingsopdracht omvat geen onderzoek van de authenticiteit van de eigendomstitel, noch de controle op de naleving van wetgeving (vb. stedenbouw, milieu, exploitatie, brandveiligheid,...) die van toepassing is op het vastgoedobject.
6. Er wordt geen onderzoek verricht naar de aan- of afwezigheid van High Alumina Cement, Calcium Chloride, Asbestos, bodemverontreiniging en andere schadelijke materialen.
7. Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit taxatierapport.
8. De schatter-expert neemt aan dat alle verklaringen en informatie met betrekking tot het vastgoedobject die door de opdrachtgever en de aanwezigen op de plaatsafstapping verstrekt werden, hetzij schriftelijk, mondeling of elektronisch, en die opgenomen werden in het rapport, waar en correct zijn, en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.
9. Elke schets, afmeting of oppervlakte in het rapport is benaderend. De schatter-expert heeft geen exacte afmetingen vastgesteld van het vastgoedobject of vertrouwt volledig op aangeleverde informatie die werd overgemaakt.
10. Een schatting betreft een momentopname in de tijd. Een schatting dient regelmatig te worden geherwaardeerd in functie van wijzigingen (vb. wijziging van de marktomstandigheden, wijziging van het vastgoedobject, wijzigingen van de omstandigheden in de omgeving van het vastgoedobject,...).

EINDE VAN HET SCHATTINGSVERSLAG

7. Bijlagen

7.1. Bijlage 1 - Liggingsplan

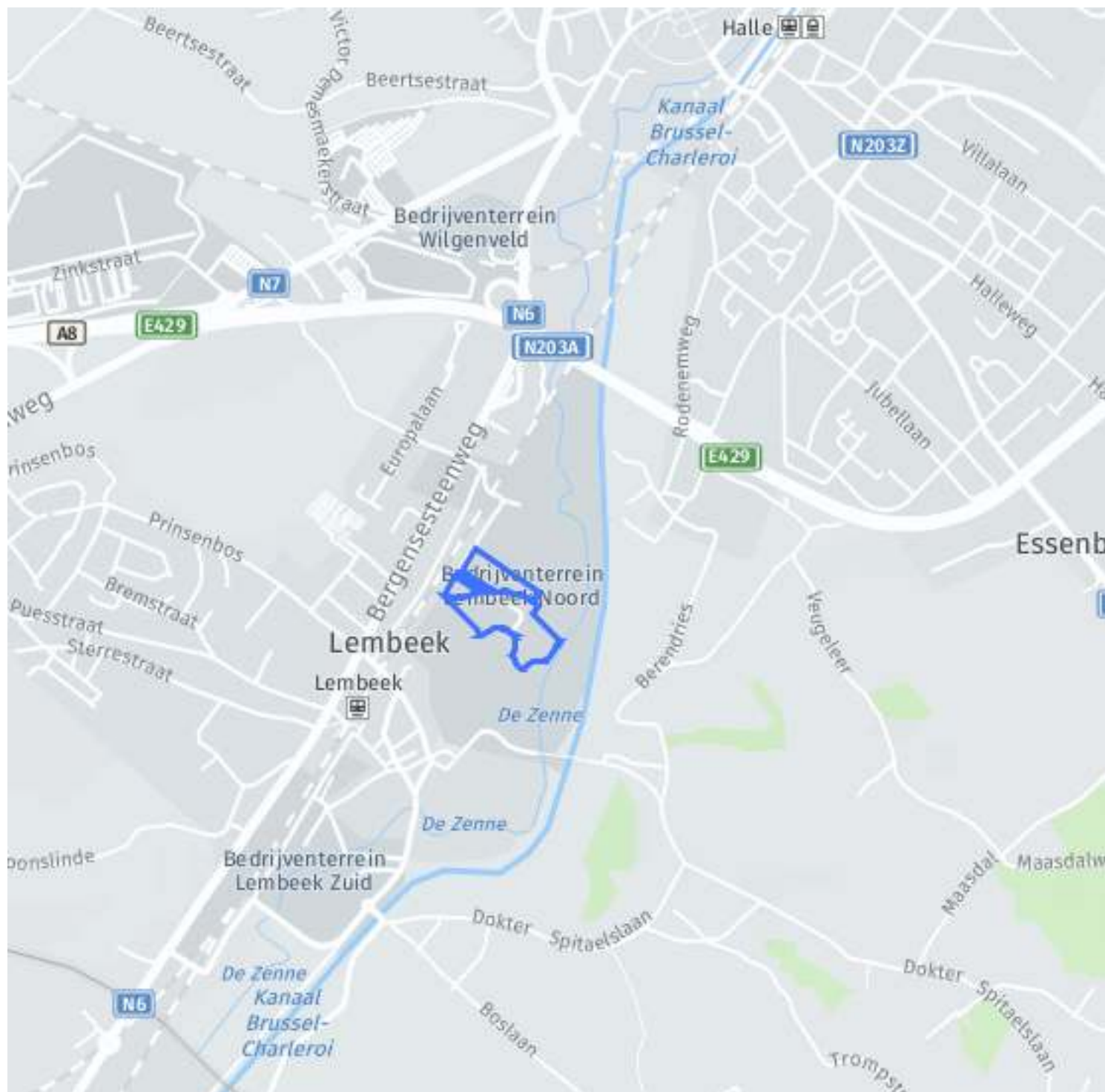
7.2. Bijlage 2 - Kadasterplan

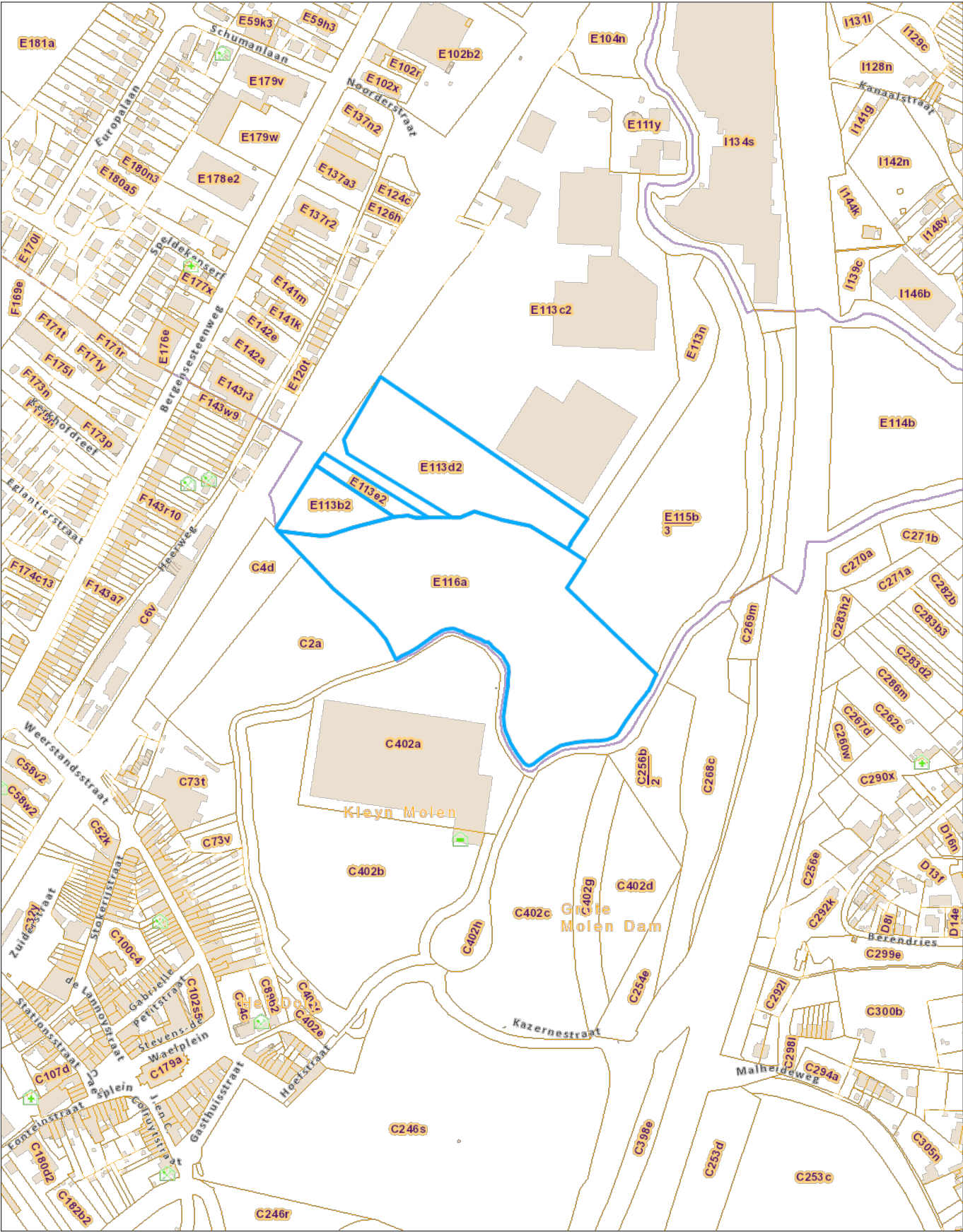
7.3. Bijlage 3 - Gewestplan

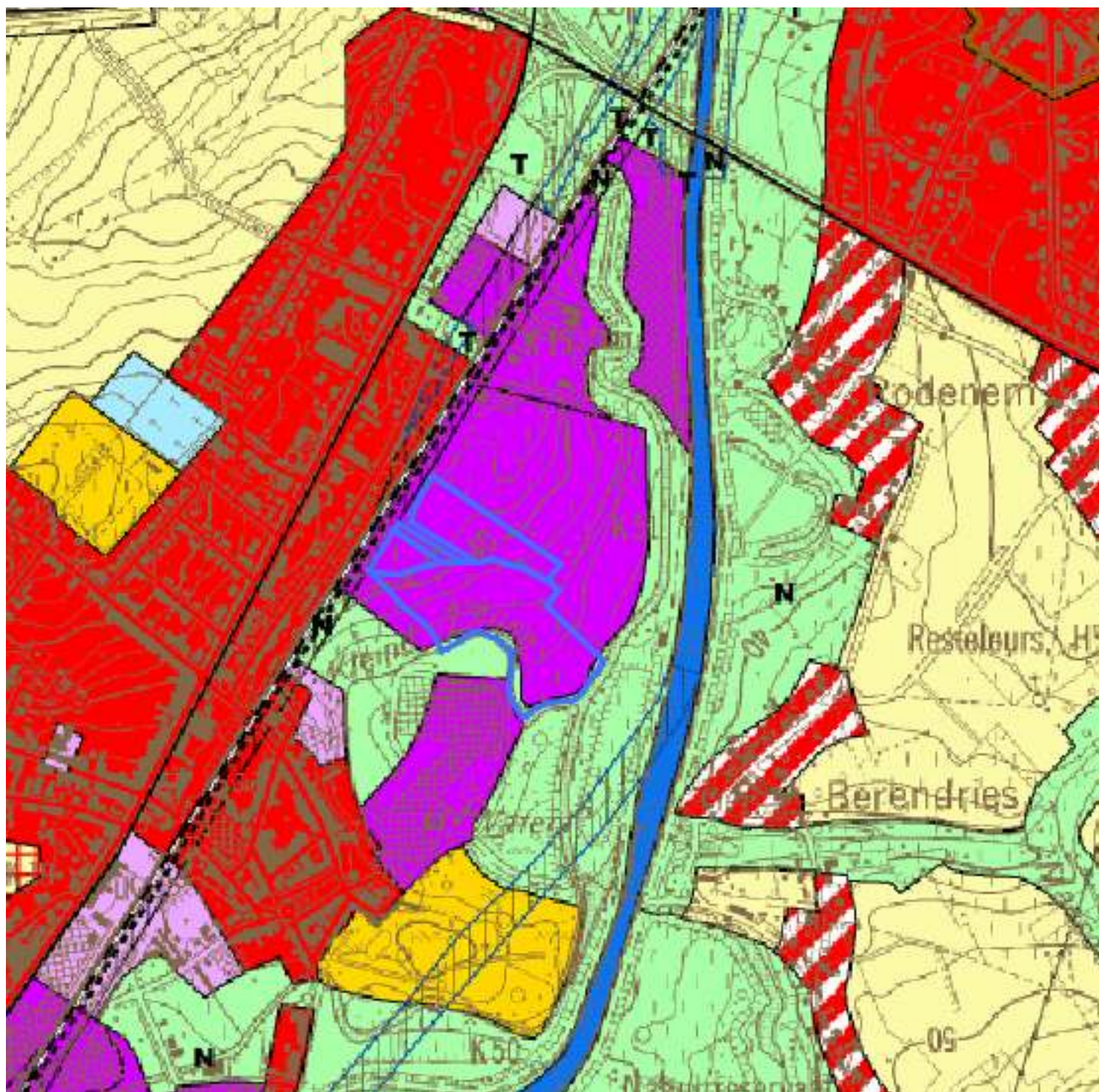
7.4. Bijlage 4 - Residuele_waardemethode_-_scenario_1_-_zonder_voetweg_nr_68

7.5. Bijlage 5 - Residuele_waardemethode_-_scenario_2_-_met_voetweg_nr_68

7.6. Bijlage 6 - logistics_prime_yield







500 m

BIJLAGE 4: RESIDUELE WAARDEMETHODE

SCENARIO 1 - zonder voetweg nr. 68

basis van waarde: marktwaarde
taxatiedatum: 6/01/2021

perceel 113d2	13925	(1)
perceel 113b2	3596	(2)
perceel 113e2	1416	(3)
perceel 116a	37940	(4)
totaal (m²)	56877	(5) = (1) +(2) +(3) + (4)

Noorderstraat deel op 116a	1600	(6)
totaal ontwikkelbaar (m²)	55277	(7) = (5) - (6)

V/T-index	0,5	(8)
minimum BVO gebouwen PRUP (m²)	27639	(9) = (7) * (8)

% BVO productie opslag,... 90%
 % BVO kantoor & ondersteunende functie 10%

	%	aantal m ²	EP	subtotaal
kale bouwkosten - inrichting bufferzones	-	1900	€ 35	€ 66.500
kale bouwkosten - productie, opslag, verwerking en bewerking	-	24875	€ 380	€ 9.452.367
kale bouwkosten - kantoor & ondersteunende functies	-	2764	€ 1.100	€ 3.040.235
studiekosten	8%	-	-	€ 1.004.728
bouwerzekeringen	1%	-	-	€ 135.638
onvoorziene	10%	-	-	€ 1.369.947
ontwikkelingsmarge	20%	-	-	€ 3.013.883
kapitaalinvesteringen				€ 18.083.298

	aantal m ²	huur/m ²	aantal units	huur/unit	subtotaal
productie, opslag, verwerking en bewerking	24875	€ 55	-	-	€ 1.368.106
kantoor & ondersteunende functies	2764	€ 100	-	-	€ 276.385
markthuor (per jaar)					€ 1.644.491

yield 5,25%
 YP eeuwigdurend 19,0476
investeringswaarde € 31.323.633

t	0	1	2	3	4	
kale bouwkosten		€ 3.139.776	€ 3.139.776	€ 3.139.776	€ 3.139.776	
studiekosten	€ 301.418	€ 175.827	€ 175.827	€ 175.827	€ 175.827	
bouwerzekeringen	€ 27.128	€ 27.128	€ 27.128	€ 27.128	€ 27.128	
onvoorziene		€ 342.487	€ 342.487	€ 342.487	€ 342.487	
ontwikkelingsmarge		€ 753.471	€ 753.471	€ 753.471	€ 753.471	
kapitaalinvesteringen	€ 328.546	€ 4.438.688	€ 4.438.688	€ 4.438.688	€ 4.438.688	
CW kapitaalinvesteringen	€ 328.546	€ 4.217.281	€ 4.006.918	€ 3.807.048	€ 3.617.147	-€ 15.976.940
leegstand	€ 1.644.491	€ 1.315.593	€ 986.694	€ 657.796	€ 328.898	
CW leegstand	€ 1.644.491	€ 1.249.969	€ 890.714	€ 564.190	€ 268.024	-€ 4.617.388
actuele waarde correctieposten						-€ 20.594.327

aanschaffingswaarde € 10.729.306
 transactiekosten 11% -€ 1.063.265
marktwaarde € 9.666.042

say @ € 9.670.000
 EP/m² terrein totaal € 170

BIJLAGE 5: RESIDUELE WAARDEMETHODE

SCENARIO 2 - met voetweg nr. 68

basis van waarde: marktwaarde
taxatiedatum: 6/01/2021

perceel 113d2	13925	(1)
perceel 113b2	3596	(2)
perceel 113e2	1416	(3)
perceel 116a	37940	(4)
totaal (m²)	56877	(5) = (1) +(2) +(3) + (4)

Noorderstraat deel op 116a	1600	(6)
niet bebouwbare opp. door voetweg	317	(7)
totaal ontwikkelbaar (m²)	54960	(8) = (5) - (6) - (7)

V/T-index totaal ontwikkelbaar	0,5	(9)
minimum BVO gebouwen PRUP (m²)	27480	(10) = (8) * (9)

% BVO productie opslag,... 90%
 % BVO kantoor & ondersteunende functie 10%

	%	aantal m ²	EP		subtotaal
kale bouwkosten - inrichting bufferzones	-	1900	€ 35		€ 66.500
kale bouwkosten - productie, opslag, verwerking en bewerking	-	24732	€ 380		€ 9.398.160
kale bouwkosten - kantoor & ondersteunende functies	-	2748	€ 1.100		€ 3.022.800
studiekosten	8%	-	-		€ 998.997
bouwerzekeringen	1%	-	-		€ 134.865
onvoorziene	10%	-	-		€ 1.362.132
ontwikkelingsmarge	20%	-	-		€ 2.996.691
kapitaalinvesteringen					€ 17.980.144

	aantal m ²	huur/m ²	aantal units	huur/unit	subtotaal
productie, opslag, verwerking en bewerking	24732	€ 55	-	-	€ 1.360.260
kantoor & ondersteunende functies	2748	€ 100	-	-	€ 274.800
markthuurl (per jaar)					€ 1.635.060

yield	5,25%
YP eeuwigdurend	19,0476
investeringswaarde	€ 31.144.000

t	0	1	2	3	4	
kale bouwkosten		€ 3.121.865	€ 3.121.865	€ 3.121.865	€ 3.121.865	
studiekosten	€ 299.699	€ 174.824	€ 174.824	€ 174.824	€ 174.824	
bouwerzekeringen	€ 26.973	€ 26.973	€ 26.973	€ 26.973	€ 26.973	
onvoorziene		€ 340.533	€ 340.533	€ 340.533	€ 340.533	
ontwikkelingsmarge		€ 749.173	€ 749.173	€ 749.173	€ 749.173	
kapitaalinvesteringen	€ 326.672	€ 4.413.368	€ 4.413.368	€ 4.413.368	€ 4.413.368	
CW kapitaalinvesteringen	€ 326.672	€ 4.193.224	€ 3.984.061	€ 3.785.331	€ 3.596.514	-€ 15.885.801
leegstand	€ 1.635.060	€ 1.308.048	€ 981.036	€ 654.024	€ 327.012	
CW leegstand	€ 1.635.060	€ 1.242.801	€ 885.606	€ 560.954	€ 266.487	-€ 4.590.908
actuele waarde correctieposten						-€ 20.476.709

aanschaffingswaarde		€ 10.667.291
transactiekosten	11%	-€ 1.057.119
marktwaarde		€ 9.610.172

say @ **€ 9.610.000**
 EP/m² terrein totaal **€ 169**

Logistic Prime Yields & Rents 1/1/2020

<i>Agent</i>	<i>Yield</i>	<i>Rent</i>
CBRE	4,75%	52 EUR/m2
Cushman	5,10%	58 EUR/m2
JLL	4,90%	55 EUR/m2

SCHATTINGSVERSLAG



Aard van het goed:	industriegrond
Straat & huisnummer:	Noorderstraat
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Kadastrale afdeling:	HALLE 1 AFD (23027)
Sectie:	E
Perceelnummer(s):	0113/00F002
Deel van een perceel:	nee
Kadastrale oppervlakte (m ²):	1611
Zakelijk recht:	volle eigendom
Gebruik van het goed:	het grootste gedeelte van dit perceel wordt ingenomen door de openbare weg noorderstraat
Extra info:	de voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 wordt afgeschaft, in dit schattingsverslag wordt bekeken of deze afschaffing een meerwaarde met zich meebrengt

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Identificatie van het vastgoedobject	4
1.2. Identificatie van de schatter-expert	4
1.3. Identificatie van de opdrachtgever	4
1.4. Doel van de schattingsopdracht	5
1.5. Waardebegrip	5
1.6. Gebruikelijke uitgangspunten	5
1.7. Omvang van de bezichtigingen	6
1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd	6
2. Beschrijving van het vastgoedobject	7
2.1. Ligging	7
2.2. Grond	7
2.3. Rechten	7
2.4. Fotoreportage	8
3. Conclusie	9
4. Algemene bepalingen	11
5. Bijlagen	12
5.1. Bijlage 1 - Liggingsplan	12
5.2. Bijlage 2 - Kadasterplan	12
5.3. Bijlage 3 - Gewestplan	12

Verklarende woordenlijst

bijzonder uitgangspunt	Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de schatting wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een belanghebbende partij deze veronderstelling zou hanteren op de taxatiedatum.
gebruikelijke uitgangspunt	Een gebruikelijk uitgangspunt is een veronderstelling die wordt opgenomen in het schattingsverslag en – zonder nader onderzoek – voor waar wordt gehouden. Dit zijn typische veronderstellingen die een schatter-expert doet, zodat er geen (tijdrovend en duur) onderzoek hoeft te gebeuren.
SWOT-analyse	SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. In het Nederlands vertaald naar sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. De SWOT-analyse is een hulpmiddel om een grote hoeveelheid informatie overzichtelijk en eenvoudig weer te geven.
taxatiedatum	De taxatiedatum geeft aan per welke datum het geschatte waardebegrip van toepassing is. Een schatting is een momentopname in de tijd en alleen 'geldig' voor de taxatiedatum. De taxatiedatum kan verschillend zijn van de datum waarop de waardebepaling is uitgevoerd.
vastgoedobject	Een vastgoedobject omvat in het algemeen drie bestanddelen: grond, opstallen en gebruiksrechten op de grond en/of de opstallen. Een vastgoedobject kan een perceel grond zijn, of een gebouw (al dan niet gebonden aan een perceel grond), of een zakelijk recht, of een combinatie die met deze elementen mogelijk is.
waardebegrip	Het waardebegrip is de definitie van het begrip 'waarde' die wordt getaxeerd.
zakelijk recht	Een zakelijk recht is een recht verbonden aan een zaak die op de zaak blijft rusten ongeacht in wiens handen de zaak zich bevindt. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn eigendom, vruchtgebruik, opstal, erfpacht, recht van bewoning,...

1. Inleiding

1.1. Identificatie van het vastgoedobject

Aard van het goed:	industriegrond
Straat & huisnummer:	Noorderstraat
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Kadastrale afdeling:	HALLE 1 AFD (23027)
Sectie:	E
Perceelnummer(s):	0113/00F002
Deel van een perceel:	nee
Kadastrale oppervlakte (m ²):	1611
Zakelijk recht:	volle eigendom
Gebruik van het goed:	het grootste gedeelte van dit perceel wordt ingenomen door de openbare weg noorderstraat
Extra info:	de voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 wordt afgeschaft, in dit schattingsverslag wordt bekeken of deze afschaffing een meerwaarde met zich meebrengt

1.2. Identificatie van de schatter-expert

De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.

De schatter-expert verklaart dat hij of zij bij het uitvoeren van de schatting zich niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.

De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schattingsopdracht.

Voornaam & naam:	Thomas Couckuyt handelend voor Claeyssens en Couckuyt bvba
Straat & huisnummer:	Kouterbaan 16b
Postcode & gemeente:	9830 Sint-Martens-Latem
Telefoon:	0474659307
E-mail:	thomas@square-metre.be
Beroepskwalificatie:	landmeter-expert
Identificatienummer:	LAN131568 - VLABEL 003212080329

1.3. Identificatie van de opdrachtgever

De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting.

Naam rechtspersoon:	Stad Halle
Ondernemingsnummer:	BE 0207.535.458
Vertegenwoordiging:	dhr. Joren Barbé
Straat & huisnummer:	Oudstrijdersplein 18
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Telefoon:	023659537
E-mail:	joren.barbe@halle.be

1.4. Doel van de schattingsopdracht

De waardebevestiging is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.

Doel: studie eventuele meerwaarde van het betrokken perceel door verwijderen van aanwezige voetweg 68
Taxatiedatum: 06/01/2020

1.5. Waardebegrip

In onderhavig schattingsverslag worden volgende waardebegrippen getaxeerd:

1.6. Gebruikelijke uitgangspunten

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in onderhavig verslag, is de schatting opgemaakt in de veronderstelling dat:

- de titels verhandelbaar zijn en vrij van hypotheek, ander bezwarende lasten of ongewone uitgaven;
- er geen beperkende voorwaarden of erfdienstbaarheid het vastgoedobject bezwaren die de waardering zou kunnen beïnvloeden;
- noch de gronden noch de opstallen belast zijn door specifieke gebreken, rechten of lasten;
- de opstallen zijn opgericht in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning - zonder deze te raadplegen - en het huidige gebruik en de uitbating conform is met de regelgeving (vb. milieu, brandveiligheid, exploitatie,...);
- gedeelten van het vastgoedobject die ontoegankelijk of onbelicht zijn, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- delen van de constructie die ingemetseld, bedekt of anderszinds ontoegankelijk gemaakt zijn tijdens de bouw, verbouwing of inrichting, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- de constructie vrij is van verborgen gebreken en/of schadelijke materialen zoals bijvoorbeeld asbest, huiszwam, houtworm,...;
- geen enkel gevaarlijk of verboden materiaal aanwezig is;
- de grond en de constructie voldoende stabiel is;
- de grond - zonder over te gaan tot een bodemonderzoek - vrij is van verontreiniging; (Indien u dit uitgangspunt toch wenst te verifiëren, is de uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek aangewezen. In het geval van bodemverontreiniging en het waardeoordeel dient hiermee rekening te houden, zal u tevens een beschrijvend bodemonderzoek moeten uitvoeren en ons de resultaten hiervan meedelen.)
- gebouwgebonden installaties (liften, roltrappen, centrale verwarming,...) worden verondersteld deel uit te maken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- productiegebonden installaties, machines en uitrustingen geen deel uitmaken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- de uitrustingen en materialen die geen deel uitmaken van het vastgoedobject (meubels, inrichting, verlichtingstoestellen, wandarmaturen,...) niet mee worden opgenomen in het waardeoordeel.

1.7. Omvang van de bezichtigingen

Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit schattingsverslag.

Datum plaatsbezoek: 06/01/2020
Tijd plaatsbezoek: 13:00
Alle ruimtes toegankelijk en bezichtigd: nee
Opdrachtgever aanwezig op het plaatsbezoek: nee

1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd

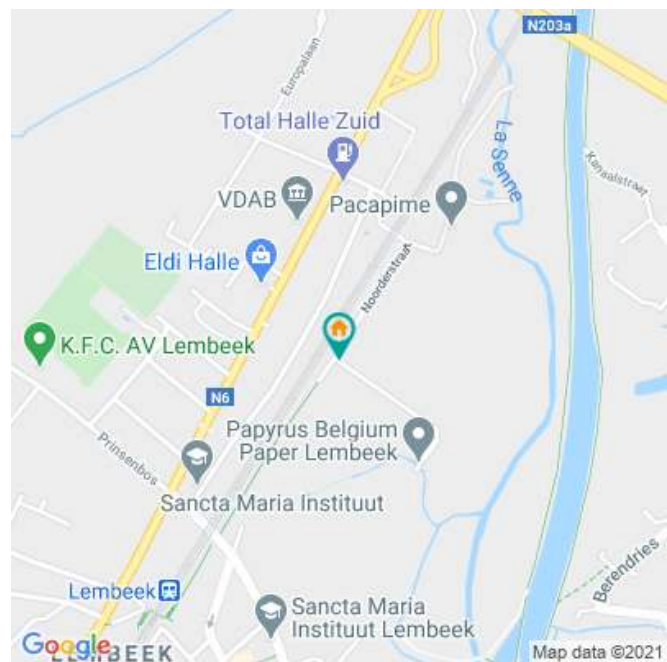
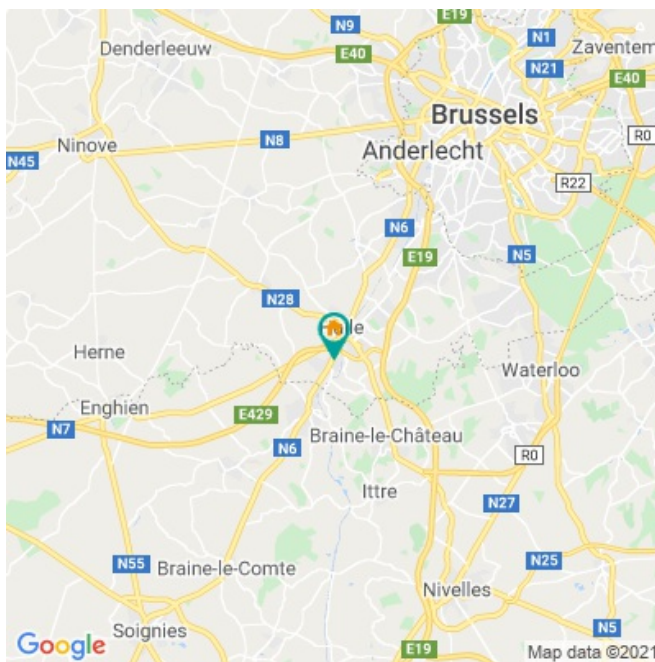
De schatter-expert heeft onderstaande informatie kunnen raadplegen bij de opmaak van onderhavig schattingsverslag.

Aard	Omschrijving
Andere	- grafisch plan: afschaffen gemeentewegen (dd. 10/12/2020) - opmeting- en splitsingsplan percelen kf (dd. 13/10/2020)

2. Beschrijving van het vastgoedobject

2.1. Ligging

Omschrijving van de omgeving:	stadsrand / residentieel / industriegebied
Autosnelweg:	E19 gelegen op ca. 10 minuten rijden E429 bereikbaar op ca. 5 min autorijden
Prijsevolutie in de omgeving:	stijgend
Aard van het verkeer:	plaatselijk
Imago van de locatie:	regionaal
Trein:	station Halle is bereikbaar op ca. 10 min. autorijden



2.2. Grond

Totale grondoppervlakte (m ²):	1493
Bebouwde grondoppervlakte (m ²):	0
Watertoets:	niet overstromingsgevoelig
Risicozone voor overstromingen:	geen risicozone
Juridische bestemming:	industriegebieden / prup lembeek noord: gemengd regionaal bedrijventerrein

2.3. Rechten

Vlaams voorkeurchrecht:	ja
Zakelijke rechten:	stad halle -> volle eigendom

2.4. Fotoreportage



foto 1



foto 2

3. Conclusie

Commentaar van de schatter-expert

De industriegrond is geografisch gelegen ten noorden van de deelgemeente Lembeek. De locatie heeft een regionaal imago. De omgeving wordt gekenmerkt door industrie, residentiële bebouwing, groen en landbouw. Het gebouwenpatrimonium in de omgeving is grotendeels verouderd. Het verkeer is er plaatselijk van aard. De omgeving kent een stijgende prijsevolutie. De bereikbaarheid van de grond wordt als gunstig geapprecieerd. Op 10 min. rijden is de E19 te bereiken. Om de industriegrond te bereiken ondervinden de residentiële buurten in de onmiddellijke omgeving geen hinder. Met het openbaar vervoer wordt de bereikbaarheid als gunstig geapprecieerd.

De grond is ca. 1493 m² groot, beschikt over een straatbreedte van ca. 192 m. De vorm van de grond is veelhoekig en het terrein is op een gelijkwaardig niveau gelegen t.o.v. de straat. De grond is niet waterziek.

Overeenkomstig het Gewestplan is de grond gelegen in industriegebieden. De percelen zijn ook opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan Lembeek Noord als gemengd regionaal bedrijventerrein. Gebied in gemengd regionaal bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, verwerking en bewerking van goederen
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en logistiek, groothandel
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- installaties voor het opwekken van energie of energierecuperatie
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen

De volgende activiteiten of vormen van ruimtegebruik zijn toegelaten als nevenbestemming:

- één woongelegenheden per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200 m² (conciërgewoning)
- kantoorruimten en horeca, in een ondersteunende rol bij de hoofdactiviteit en fysisch geïntegreerd in het bedrijfsgebouw
- detailhandel, mits ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteiten

Overige voorwaarden bij gemengd regionaal bedrijventerrein zijn:

- de verharding van de nieuwe openbare wegen wordt tot een minimum beperkt
- er wordt ruimte voor water voorzien
- de minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m²
- de vloer/terreinverhouding van een bouwperceel is minimaal 0,5
- er geldt een maximale hoogte van 18 m voor het oprichten van gebouwen en constructies
- een bouwperceel mag tot maximaal 90% verhard worden

Het perceel wordt voor het grootste gedeelte ingenomen door de openbare weg Noorderstraat. Dit betekent dat er niet gebouwd kan worden op dit perceel. Het verwijderen van de voetweg nr. 68 op dit perceel, verandert hier niks aan. Het perceel blijft onbebouwbaar. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het verwijderen van de voetweg nr. 68 **geen meerwaarde** met zich meebrengt overeenkomstig het decreet gemeentewegen.

Rekening houdend met voorgaande worden volgende conclusies bekomen in een SWOT-analyse:

Sterktes & kansen	Zwaktes & bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• sterke bereikbaarheid met de wagen en het openbaar vervoer• vlotte verbinding naar Brussel• Stad Halle biedt vele diensten en voorzieningen aan• goede ontsluiting• gelegen nabij de dorpskern Lembeek	<ul style="list-style-type: none">• voetweg 68 snijdt momenteel door een gedeelte van het perceel• beperkte zichtbaarheid door weinig passanten op de straat• perceel wordt voor het grootste gedeelte ingenomen door de openbare weg Noorderstraat• ongunstige perceelsconfiguratie

Opgemaakt te Sint-Martens-Latem op 11/01/2021 met aangehecht 3 bijlage(n).

Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten getrouw heb vervuld.



Thomas Couckuyt

landmeter-expert - LAN131568 - VLABEL 003212080329
handelend voor Claeyssens en Couckuyt bvba
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
België

E: thomas@square-metre.be
T: 0474659307

4. Algemene bepalingen

1. De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking tot de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.
2. De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schatting. We verklaren dat we bij het uitvoeren van de schatting ons niet hebben laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.
3. De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door anderen dan de opdrachtgever.
4. De schatting is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.
5. De schattingsopdracht omvat geen onderzoek van de authenticiteit van de eigendomstitel, noch de controle op de naleving van wetgeving (vb. stedenbouw, milieu, exploitatie, brandveiligheid,...) die van toepassing is op het vastgoedobject.
6. Er wordt geen onderzoek verricht naar de aan- of afwezigheid van High Alumina Cement, Calcium Chloride, Asbestos, bodemverontreiniging en andere schadelijke materialen.
7. Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit taxatierapport.
8. De schatter-expert neemt aan dat alle verklaringen en informatie met betrekking tot het vastgoedobject die door de opdrachtgever en de aanwezigen op de plaatsafstapping verstrekt werden, hetzij schriftelijk, mondeling of elektronisch, en die opgenomen werden in het rapport, waar en correct zijn, en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.
9. Elke schets, afmeting of oppervlakte in het rapport is benaderend. De schatter-expert heeft geen exacte afmetingen vastgesteld van het vastgoedobject of vertrouwt volledig op aangeleverde informatie die werd overgemaakt.
10. Een schatting betreft een momentopname in de tijd. Een schatting dient regelmatig te worden geherwaardeerd in functie van wijzigingen (vb. wijziging van de marktomstandigheden, wijziging van het vastgoedobject, wijzigingen van de omstandigheden in de omgeving van het vastgoedobject,...).

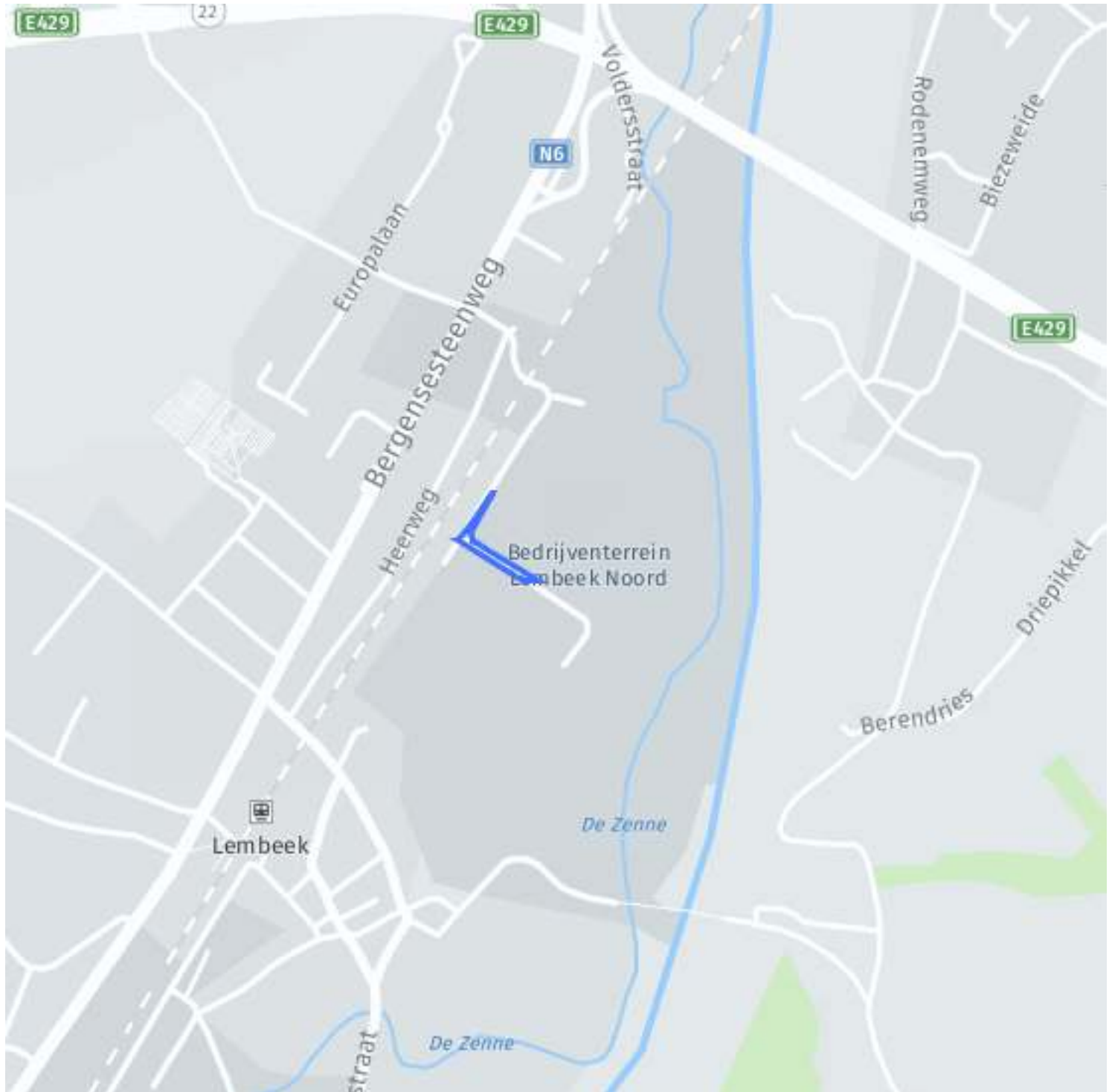
EINDE VAN HET SCHATTINGSVERSLAG

5. Bijlagen

5.1. Bijlage 1 - Liggingsplan

5.2. Bijlage 2 - Kadasterplan

5.3. Bijlage 3 - Gewestplan





300 m

SCHATTINGSVERSLAG



Aard van het goed:	industriegrond
Straat & huisnummer:	Noorderstraat
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Kadastrale afdeling:	HALLE 5 AFD/LEMBEEK/ (23043)
Sectie:	C
Perceelnummer(s):	0004/00D000 2a
Deel van een perceel:	nee
Kadastrale oppervlakte (m ²):	25170
Zakelijk recht:	volle eigendom
Gebruik van het goed:	de percelen worden gebruikt als weide
Extra info:	de voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 wordt afgeschaft, in dit schattingsverslag wordt bekeken of deze afschaffing een meerwaarde met zich meebrengt

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Identificatie van het vastgoedobject	4
1.2. Identificatie van de schatter-expert	4
1.3. Identificatie van de opdrachtgever	4
1.4. Doel van de schattingsopdracht	5
1.5. Waardebegrip	5
1.6. Gebruikelijke uitgangspunten	5
1.7. Omvang van de bezichtigingen	6
1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd	6
2. Beschrijving van het vastgoedobject	7
2.1. Ligging	7
2.2. Grond	7
2.3. Rechten	7
2.4. Fotoreportage	8
3. Conclusie	9
4. Algemene bepalingen	12
5. Bijlagen	13
5.1. Bijlage 1 - Liggingsplan	13
5.2. Bijlage 2 - Kadasterplan	13
5.3. Bijlage 3 - Gewestplan	13
5.4. Bijlage 4 - Zones_A_B_en_C	13

Verklarende woordenlijst

bijzonder uitgangspunt	Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de schatting wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een belanghebbende partij deze veronderstelling zou hanteren op de taxatiedatum.
gebruikelijke uitgangspunt	Een gebruikelijk uitgangspunt is een veronderstelling die wordt opgenomen in het schattingsverslag en – zonder nader onderzoek – voor waar wordt gehouden. Dit zijn typische veronderstellingen die een schatter-expert doet, zodat er geen (tijdrovend en duur) onderzoek hoeft te gebeuren.
SWOT-analyse	SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. In het Nederlands vertaald naar sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. De SWOT-analyse is een hulpmiddel om een grote hoeveelheid informatie overzichtelijk en eenvoudig weer te geven.
taxatiedatum	De taxatiedatum geeft aan per welke datum het geschatte waardebegrip van toepassing is. Een schatting is een momentopname in de tijd en alleen 'geldig' voor de taxatiedatum. De taxatiedatum kan verschillend zijn van de datum waarop de waardebepaling is uitgevoerd.
vastgoedobject	Een vastgoedobject omvat in het algemeen drie bestanddelen: grond, opstallen en gebruiksrechten op de grond en/of de opstallen. Een vastgoedobject kan een perceel grond zijn, of een gebouw (al dan niet gebonden aan een perceel grond), of een zakelijk recht, of een combinatie die met deze elementen mogelijk is.
waardebegrip	Het waardebegrip is de definitie van het begrip 'waarde' die wordt getaxeerd.
zakelijk recht	Een zakelijk recht is een recht verbonden aan een zaak die op de zaak blijft rusten ongeacht in wiens handen de zaak zich bevindt. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn eigendom, vruchtgebruik, opstal, erfpacht, recht van bewoning,...

1. Inleiding

1.1. Identificatie van het vastgoedobject

Aard van het goed:	industriegrond
Straat & huisnummer:	Noorderstraat
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Kadastrale afdeling:	HALLE 5 AFD/LEMBEEK/ (23043)
Sectie:	C
Perceelnummer(s):	0004/00D000 2a
Deel van een perceel:	nee
Kadastrale oppervlakte (m ²):	25170
Zakelijk recht:	volle eigendom
Gebruik van het goed:	de percelen worden gebruikt als weide
Extra info:	de voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 wordt afgeschaft, in dit schattingsverslag wordt bekeken of deze afschaffing een meerwaarde met zich meebrengt

1.2. Identificatie van de schatter-expert

De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.

De schatter-expert verklaart dat hij of zij bij het uitvoeren van de schatting zich niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.

De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schattingsopdracht.

Voornaam & naam:	Thomas Couckuyt handelend voor Claeysens en Couckuyt bvba
Straat & huisnummer:	Kouterbaan 16b
Postcode & gemeente:	9830 Sint-Martens-Latem
Telefoon:	0474659307
E-mail:	thomas@square-metre.be
Beroepskwalificatie:	landmeter-expert
Identificatienummer:	LAN131568 - VLABEL 003212080329

1.3. Identificatie van de opdrachtgever

De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting.

Naam rechtspersoon:	Stad Halle
Ondernemingsnummer:	BE 0207.535.458
Vertegenwoordiging:	dhr. Joren Barbé
Straat & huisnummer:	Oudstrijdersplein 18
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Telefoon:	023659537
E-mail:	joren.barbe@halle.be

1.4. Doel van de schattingsopdracht

De waardebeoordeling is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.

Doel: studie eventuele meerwaarde van het betrokken perceel door verwijderen van aanwezige voetweg 47
Taxatiedatum: 06/01/2020

1.5. Waardebegrip

In onderhavig schattingsverslag worden volgende waardebegrippen getaxeerd:

1.6. Gebruikelijke uitgangspunten

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in onderhavig verslag, is de schatting opgemaakt in de veronderstelling dat:

- de titels verhandelbaar zijn en vrij van hypotheek, ander bezwarende lasten of ongewone uitgaven;
- er geen beperkende voorwaarden of erfdienstbaarheid het vastgoedobject bezwaren die de waardering zou kunnen beïnvloeden;
- noch de gronden noch de opstallen belast zijn door specifieke gebreken, rechten of lasten;
- de opstallen zijn opgericht in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning - zonder deze te raadplegen - en het huidige gebruik en de uitbating conform is met de regelgeving (vb. milieu, brandveiligheid, exploitatie,...);
- gedeelten van het vastgoedobject die ontoegankelijk of onbelicht zijn, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- delen van de constructie die ingemetseld, bedekt of anderszinds ontoegankelijk gemaakt zijn tijdens de bouw, verbouwing of inrichting, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- de constructie vrij is van verborgen gebreken en/of schadelijke materialen zoals bijvoorbeeld asbest, huiszwam, houtworm,...;
- geen enkel gevaarlijk of verboden materiaal aanwezig is;
- de grond en de constructie voldoende stabiel is;
- de grond - zonder over te gaan tot een bodemonderzoek - vrij is van verontreiniging; (Indien u dit uitgangspunt toch wenst te verifiëren, is de uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek aangewezen. In het geval van bodemverontreiniging en het waardeoordeel dient hiermee rekening te houden, zal u tevens een beschrijvend bodemonderzoek moeten uitvoeren en ons de resultaten hiervan meedelen.)
- gebouwgebonden installaties (liften, roltrappen, centrale verwarming,...) worden verondersteld deel uit te maken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- productiegebonden installaties, machines en uitrustingen geen deel uitmaken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- de uitrustingen en materialen die geen deel uitmaken van het vastgoedobject (meubels, inrichting, verlichtingstoestellen, wandarmaturen,...) niet mee worden opgenomen in het waardeoordeel.

1.7. Omvang van de bezichtigingen

Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit schattingsverslag.

Datum plaatsbezoek: 06/01/2020
Tijd plaatsbezoek: 13:00
Alle ruimtes toegankelijk en bezichtigd: nee
Opdrachtgever aanwezig op het plaatsbezoek: nee

1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd

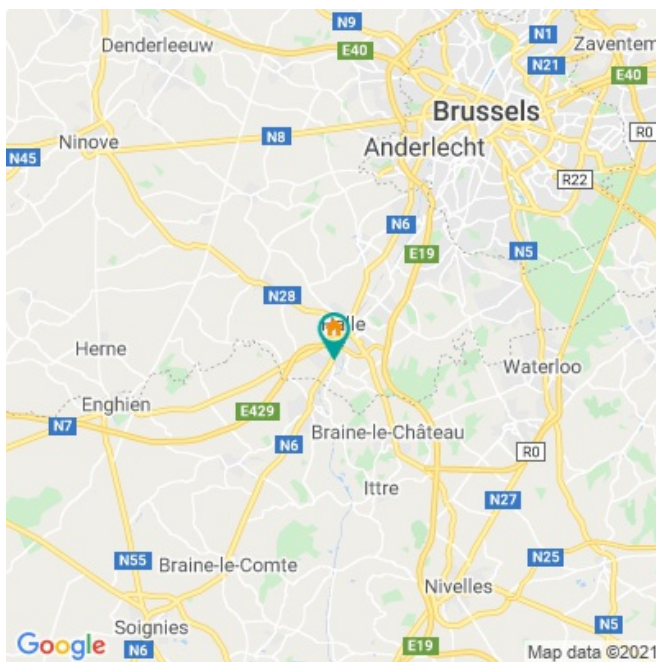
De schatter-expert heeft onderstaande informatie kunnen raadplegen bij de opmaak van onderhavig schattingsverslag.

Aard	Omschrijving
Andere	- grafisch plan: afschaffen gemeentewegen (dd. 10/12/2020) - opmeting- en splitsingsplan percelen kf (dd. 13/10/2020)

2. Beschrijving van het vastgoedobject

2.1. Ligging

Omschrijving van de omgeving:	stadsrand / residentieel / industriegebied
Autosnelweg:	E19 gelegen op ca. 10 minuten rijden E429 bereikbaar op ca. 5 min autorijden
Prijsevolutie in de omgeving:	stijgend
Aard van het verkeer:	plaatselijk
Imago van de locatie:	regionaal
Trein:	station Halle is bereikbaar op ca. 10 min. autorijden



2.2. Grond

Totale grondoppervlakte (m ²):	21287
Bebouwde grondoppervlakte (m ²):	0
Watertoets:	effectief overstromingsgevoelig
Risicozone voor overstromingen:	geen risicozone
Juridische bestemming:	industriegebieden / gewestplan: natuurgebied en ambachtelijke bedrijven en kmo's / prup: lembeek noord: gemengd regionaal bedrijventerrein + groen

2.3. Rechten

Vlaams voorkeepsrecht:	ja
Zakelijke rechten:	kerkfabriek sint-jan baptist te huizingen-> volle eigendom

2.4. Fotoreportage



foto 1



foto 2



foto 3

3. Conclusie

Commentaar van de schatter-expert

Het onroerend goed is geografisch gelegen ten noorden van de deelgemeente Lembeek. De locatie heeft een regionaal imago. De omgeving wordt gekenmerkt door industrie, residentiële bebouwing, groen en landbouw. Het gebouwenpatrimonium in de omgeving is grotendeels verouderd. Het verkeer is er plaatselijk van aard. De omgeving kent een stijgende prijsevolutie. De bereikbaarheid van de grond wordt als gunstig geapprecieerd. Op 10 min. rijden is de E19 te bereiken. Om de industriegrond te bereiken ondervinden de residentiële buurten in de onmiddellijke omgeving geen hinder. Met het openbaar vervoer wordt de bereikbaarheid als gunstig geapprecieerd.

De grond is ca. 21.287 m² groot, beschikt over een straatbreedte van ca. 200 m en is gelegen langs een voet- en fietserweg. De vorm van de grond is veelhoekig en het terrein is op een wat lager niveau gelegen t.o.v. de straat. De grond is gedeeltelijk gelegen in mogelijks en effectief overstromingsgevoelig gebied. De percelen worden als weide gebruikt. Deze worden ook omheind door middel van houten palen en dubbele staaldraad.

Overeenkomstig het Gewestplan is de grond gelegen in industriegebied, natuurgebied en ambachtelijke bedrijven en kmo's . De percelen zijn ook opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan Lembeek Noord als gemengd regionaal bedrijventerrein en voor een gedeelte in groen. Gebied in gemengd regionaal bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, verwerking en bewerking van goederen
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en logistiek, groothandel
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- installaties voor het opwekken van energie of energierecuperatie
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen

De volgende activiteiten of vormen van ruimtegebruik zijn toegelaten als nevenbestemming:

- één woongelegenheid per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200 m² (conciërgewoning)
- kantoorruimten en horeca, in een ondersteunende rol bij de hoofdactiviteit en fysisch geïntegreerd in het bedrijfsgebouw
- detailhandel, mits ondergeschikt en gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteiten

Overige voorwaarden bij gemengd regionaal bedrijventerrein zijn:

- de verharding van de nieuwe openbare wegenis wordt tot een minimum beperkt
- er wordt ruimte voor water voorzien
- de minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m²
- de vloer/terreinverhouding van een bouwperceel is minimaal 0,5
- er geldt een maximale hoogte van 18 m voor het oprichten van gebouwen en constructies
- een bouwperceel mag tot maximaal 90% verhard worden

Op basis van de perceelsgrenzen en de bestemmingen opgenomen in PRUP Lembeek Noord kunnen de 2 percelen opgedeeld worden in 3 zones: A, B en C zoals gevisualiseerd op de figuur in bijlage 4. Zone A is het gedeelte van perceelnummer 4D die opgenomen is in het PRUP als gemengd regionaal bedrijventerrein. Zone B is het gedeelte van perceelnummer 2A die opgenomen is in het PRUP als gemengd regionaal bedrijventerrein. Zone C zijn de overige oppervlaktes van beide percelen die in het PRUP Lembeek Noord als Groen zone opgenomen zijn.

Zone C is door de bestemming van het PRUP niet bebouwbaar (bestemming groen). De aanwezigheid of afwezigheid van voetweg nr. 47 verandert hier niks aan zodat geen meerwaarde ontstaat.

De voetweg nr. 47 is gelegen op de perceelsgrens tussen perceelnummer 2a en 4d. Dit betekent dat de voetweg ook op de grens ligt van zone A en zone B. Er wordt vervolgens een inschatting gemaakt van de oppervlaktes van zone

A en B. Zone A beschikt over een oppervlakte van ca. 2.000 m² en zone B beschikt over een oppervlakte van ca. 6.000 m². Door de opgelegde voorwaarde van het PRUP dat de minimale perceeloppervlakte 5.000 m² moet bedragen is zone A op zichzelf niet bebouwbaar. Zone B is door deze voorwaarde wel bebouwbaar omdat deze een oppervlakte heeft die groter is dan 5.000 m². Wanneer zone A en B afzonderlijk bestudeert worden is er dus geen meerwaarde door het al dan niet aanwezig of afwezig zijn van de voetweg nr. 47.

Nu worden zone A en zone B samen bestudeert, in hun totaliteit. Bij de aanwezigheid van voetweg nr. 47 is de oppervlakte die ontstaat door zone A en B samen te brengen te bestempelen als bebouwbaar. Samen voldoen ze aan alle gestelde voorwaarden in het PRUP. De effectieve bebouwing zal enkel kunnen gebeuren op zone B. Bij de afwezigheid van voetweg nr. 47 is de oppervlakte die ontstaat door zone A en B samen te brengen alsook te bestempelen als bebouwbaar. Doordat de oppervlakte van zone A kleiner is dan 5.000 m² is in deze situatie ook enkel zone B in realiteit bebouwbaar. In deze gestelde scenario's is er opnieuw geen meerwaarde door het al dan niet aanwezig of afwezig te zijn van de voetweg nr. 47.

Algemeen kan de conclusie genomen dat er voor de percelen met perceelnummer 2a **geen meerwaarde** ontstaat overeenkomstig het decreet gemeentewegen door het afschaffen van voetweg nr. 47.

Rekening houdend met voorgaande worden volgende conclusies bekomen in een SWOT-analyse:

Sterktes & kansen	Zwaktes & bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• sterke bereikbaarheid met de wagen en het openbaar vervoer• vlotte verbinding naar Brussel• Stad Halle biedt vele diensten en voorzieningen aan• gelegen nabij de dorpskern Lembeek	<ul style="list-style-type: none">• voetweg nr. 47 loopt momenteel langs de perceelsgrens• beperkte zichtbaarheid door weinig passanten op de straat• gelegen aan een fiets- en voetweg• reliëf aanwezig in het perceel

Opgemaakt te Sint-Martens-Latem op 08/01/2021 met aangehecht 4 bijlage(n).

Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten getrouw heb vervuld.



Thomas Couckuyt

landmeter-expert - LAN131568 - VLABEL 003212080329
handelend voor Claeyssens en Couckuyt bvba
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
België

E: thomas@square-metre.be
T: 0474659307

4. Algemene bepalingen

1. De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking tot de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.
2. De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schatting. We verklaren dat we bij het uitvoeren van de schatting ons niet hebben laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.
3. De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door anderen dan de opdrachtgever.
4. De schatting is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.
5. De schattingsopdracht omvat geen onderzoek van de authenticiteit van de eigendomstitel, noch de controle op de naleving van wetgeving (vb. stedenbouw, milieu, exploitatie, brandveiligheid,...) die van toepassing is op het vastgoedobject.
6. Er wordt geen onderzoek verricht naar de aan- of afwezigheid van High Alumina Cement, Calcium Chloride, Asbestos, bodemverontreiniging en andere schadelijke materialen.
7. Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit taxatierapport.
8. De schatter-expert neemt aan dat alle verklaringen en informatie met betrekking tot het vastgoedobject die door de opdrachtgever en de aanwezigen op de plaatsafstapping verstrekt werden, hetzij schriftelijk, mondeling of elektronisch, en die opgenomen werden in het rapport, waar en correct zijn, en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.
9. Elke schets, afmeting of oppervlakte in het rapport is benaderend. De schatter-expert heeft geen exacte afmetingen vastgesteld van het vastgoedobject of vertrouwt volledig op aangeleverde informatie die werd overgemaakt.
10. Een schatting betreft een momentopname in de tijd. Een schatting dient regelmatig te worden geherwaardeerd in functie van wijzigingen (vb. wijziging van de marktomstandigheden, wijziging van het vastgoedobject, wijzigingen van de omstandigheden in de omgeving van het vastgoedobject,...).

EINDE VAN HET SCHATTINGSVERSLAG

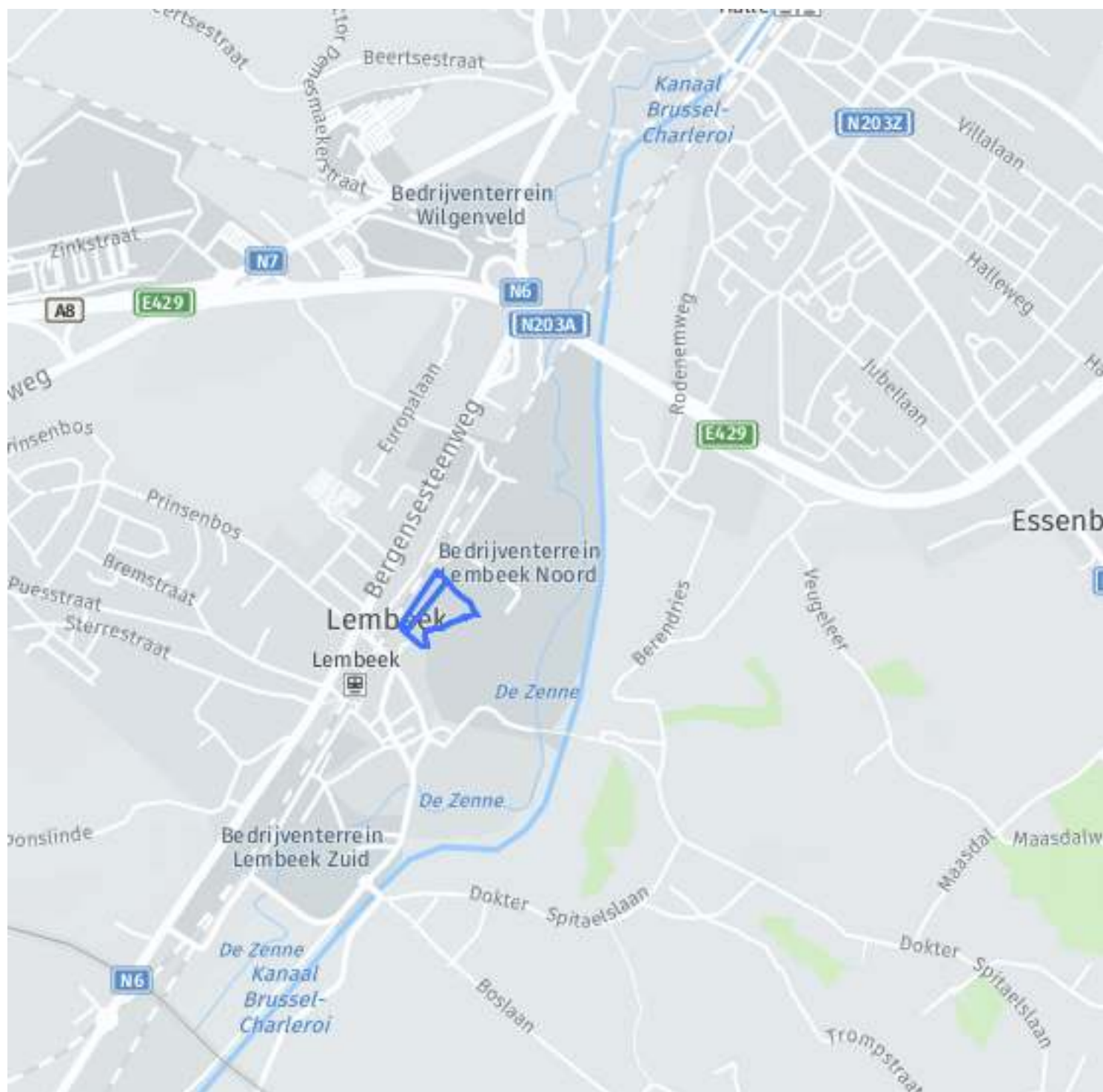
5. Bijlagen

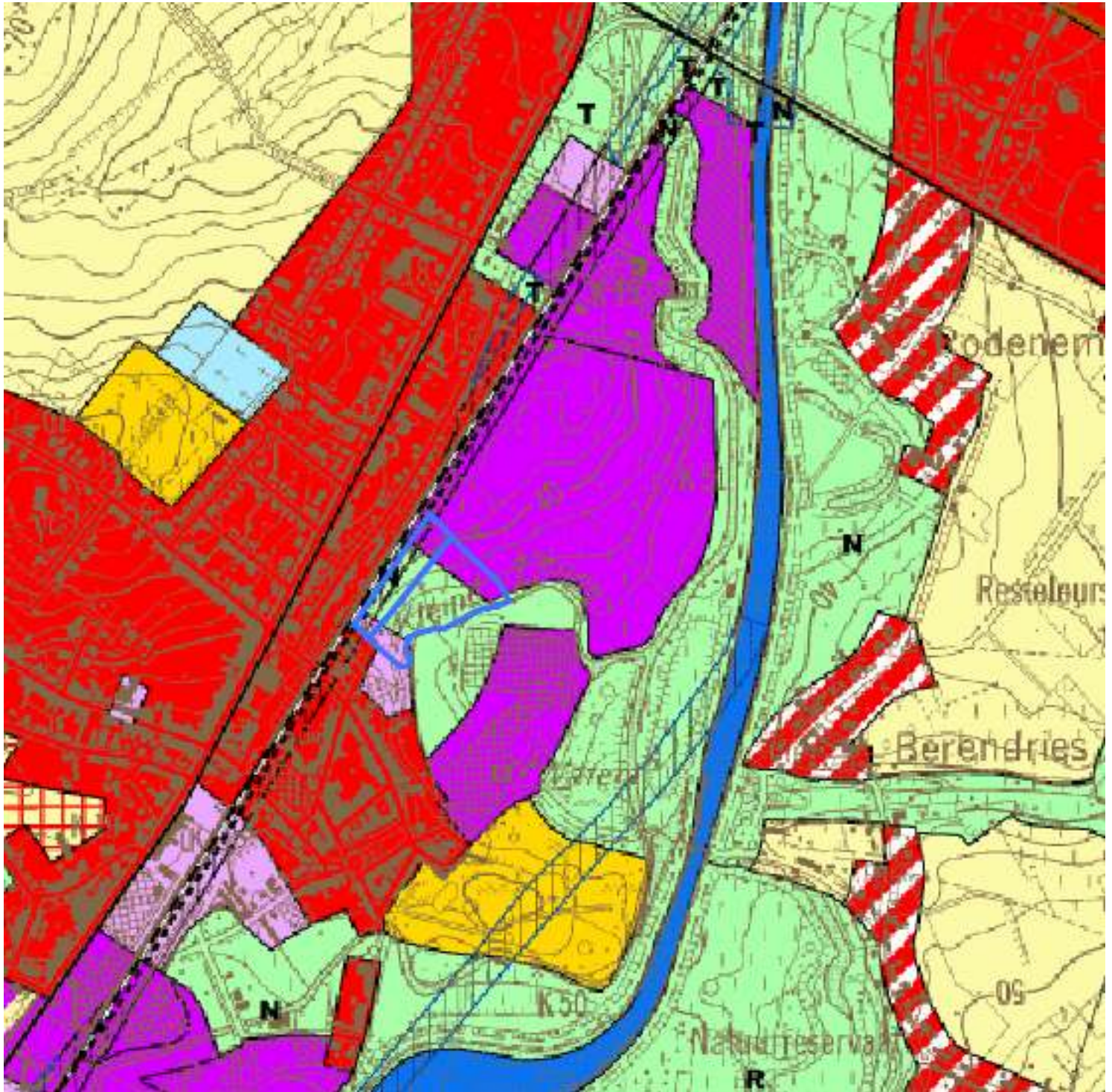
5.1. Bijlage 1 - Liggingsplan

5.2. Bijlage 2 - Kadasterplan

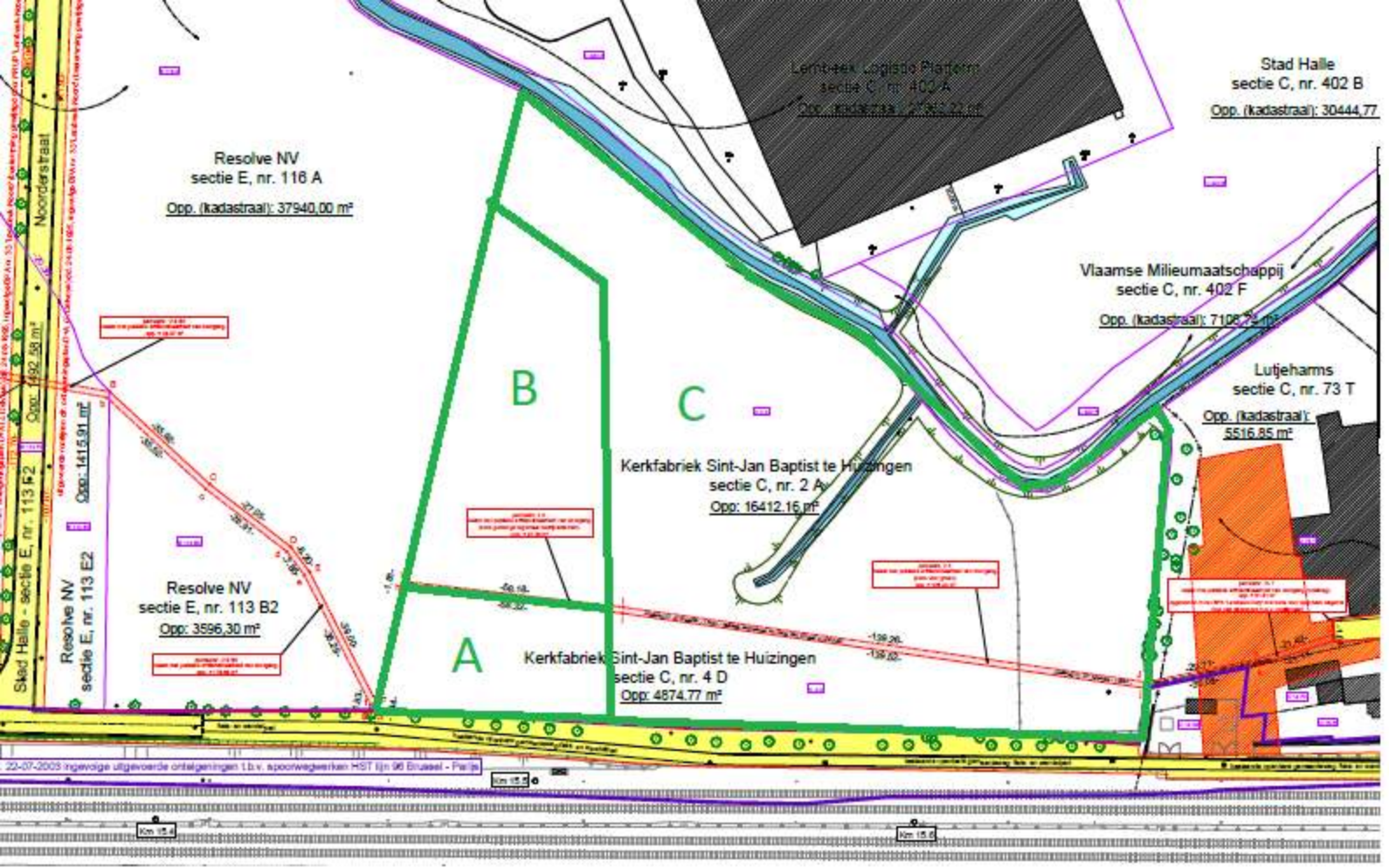
5.3. Bijlage 3 - Gewestplan

5.4. Bijlage 4 - Zones_A_B_en_C





500 m



Resolve NV
sectie E, nr. 116 A
Opp. (kadastraal): 37940,00 m²

Resolve NV
sectie E, nr. 113 B2
Opp. 3596,30 m²

B

C

A

Kerkfabriek Sint-Jan Baptist te Huizingen
sectie C, nr. 2 A
Opp. 16412,16 m²

Kerkfabriek Sint-Jan Baptist te Huizingen
sectie C, nr. 4 D
Opp. 4574,77 m²

Lembteek Logische Platform
sectie C, nr. 400 A
Opp. 14067,74 m² 27 912,22 m²

Stad Halle
sectie C, nr. 402 B
Opp. (kadastraal): 30444,77

Vlaamse Milieumaatschappij
sectie C, nr. 402 F
Opp. (kadastraal): 7108,75 m²

Lutjeharms
sectie C, nr. 73 T
Opp. (kadastraal): 5516,85 m²

SCHATTINGSVERSLAG



Aard van het goed:	entrepot
Straat & huisnummer:	Weerstandsstraat 57
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Kadastrale afdeling:	HALLE 5 AFD/LEMBEEK/ (23043)
Sectie:	C
Perceelnummer(s):	0073/00T000
Deel van een perceel:	nee
Kadastrale oppervlakte (m ²):	5489
Zakelijk recht:	volle eigendom
Gebruik van het goed:	op het perceel staat een magazijn en een open ruimte die voor parking en stockage gebruikt wordt
Extra info:	de voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 wordt afgeschaft, in dit schattingsverslag wordt bekeken of deze afschaffing een meerwaarde met zich meebrengt

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Identificatie van het vastgoedobject	4
1.2. Identificatie van de schatter-expert	4
1.3. Identificatie van de opdrachtgever	4
1.4. Doel van de schattingsopdracht	5
1.5. Waardebegrip	5
1.6. Gebruikelijke uitgangspunten	5
1.7. Omvang van de bezichtigingen	6
1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd	6
2. Beschrijving van het vastgoedobject	7
2.1. Ligging	7
2.2. Grond	7
2.3. Constructie	8
2.4. Rechten	8
2.5. Fotoreportage	8
3. Conclusie	9
4. Algemene bepalingen	11
5. Bijlagen	12
5.1. Bijlage 1 - Liggingsplan	12
5.2. Bijlage 2 - Kadasterplan	12
5.3. Bijlage 3 - Gewestplan	12

Verklarende woordenlijst

bijzonder uitgangspunt	Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de schatting wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een belanghebbende partij deze veronderstelling zou hanteren op de taxatiedatum.
gebruikelijke uitgangspunt	Een gebruikelijk uitgangspunt is een veronderstelling die wordt opgenomen in het schattingsverslag en – zonder nader onderzoek – voor waar wordt gehouden. Dit zijn typische veronderstellingen die een schatter-expert doet, zodat er geen (tijdrovend en duur) onderzoek hoeft te gebeuren.
SWOT-analyse	SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. In het Nederlands vertaald naar sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. De SWOT-analyse is een hulpmiddel om een grote hoeveelheid informatie overzichtelijk en eenvoudig weer te geven.
taxatiedatum	De taxatiedatum geeft aan per welke datum het geschatte waardebegrip van toepassing is. Een schatting is een momentopname in de tijd en alleen 'geldig' voor de taxatiedatum. De taxatiedatum kan verschillend zijn van de datum waarop de waardebepaling is uitgevoerd.
vastgoedobject	Een vastgoedobject omvat in het algemeen drie bestanddelen: grond, opstallen en gebruiksrechten op de grond en/of de opstallen. Een vastgoedobject kan een perceel grond zijn, of een gebouw (al dan niet gebonden aan een perceel grond), of een zakelijk recht, of een combinatie die met deze elementen mogelijk is.
waardebegrip	Het waardebegrip is de definitie van het begrip 'waarde' die wordt getaxeerd.
zakelijk recht	Een zakelijk recht is een recht verbonden aan een zaak die op de zaak blijft rusten ongeacht in wiens handen de zaak zich bevindt. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn eigendom, vruchtgebruik, opstal, erfpacht, recht van bewoning,...

1. Inleiding

1.1. Identificatie van het vastgoedobject

Aard van het goed:	entrepot
Straat & huisnummer:	Weerstandsstraat 57
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Kadastrale afdeling:	HALLE 5 AFD/LEMBEEK/ (23043)
Sectie:	C
Perceelnummer(s):	0073/00T000
Deel van een perceel:	nee
Kadastrale oppervlakte (m ²):	5489
Zakelijk recht:	volle eigendom
Gebruik van het goed:	op het perceel staat een magazijn en een open ruimte die voor parking en stockage gebruikt wordt
Extra info:	de voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 wordt afgeschaft, in dit schattingsverslag wordt bekeken of deze afschaffing een meerwaarde met zich meebrengt

1.2. Identificatie van de schatter-expert

De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.

De schatter-expert verklaart dat hij of zij bij het uitvoeren van de schatting zich niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.

De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schattingsopdracht.

Voornaam & naam:	Thomas Couckuyt handelend voor Claeyssens en Couckuyt bvba
Straat & huisnummer:	Kouterbaan 16b
Postcode & gemeente:	9830 Sint-Martens-Latem
Telefoon:	0474659307
E-mail:	thomas@square-metre.be
Beroepskwalificatie:	landmeter-expert
Identificatienummer:	LAN131568 - VLABEL 003212080329

1.3. Identificatie van de opdrachtgever

De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting.

Naam rechtspersoon:	Stad Halle
Ondernemingsnummer:	BE 0207.535.458
Vertegenwoordiging:	dhr. Joren Barbé
Straat & huisnummer:	Oudstrijdersplein 18
Postcode & gemeente:	1500 Halle
Telefoon:	023659537
E-mail:	joren.barbe@halle.be

1.4. Doel van de schattingsopdracht

De waardebeoordeling is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.

Doel: studie eventuele meerwaarde van het betrokken perceel door verwijderen van aanwezige voetweg 47
Taxatiedatum: 06/01/2020

1.5. Waardebegrip

In onderhavig schattingsverslag worden volgende waardebegrippen getaxeerd:

1.6. Gebruikelijke uitgangspunten

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in onderhavig verslag, is de schatting opgemaakt in de veronderstelling dat:

- de titels verhandelbaar zijn en vrij van hypotheek, ander bezwarende lasten of ongewone uitgaven;
- er geen beperkende voorwaarden of erfdienstbaarheid het vastgoedobject bezwaren die de waardering zou kunnen beïnvloeden;
- noch de gronden noch de opstallen belast zijn door specifieke gebreken, rechten of lasten;
- de opstallen zijn opgericht in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning - zonder deze te raadplegen - en het huidige gebruik en de uitbating conform is met de regelgeving (vb. milieu, brandveiligheid, exploitatie,...);
- gedeelten van het vastgoedobject die ontoegankelijk of onbelicht zijn, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- delen van de constructie die ingemetseld, bedekt of anderszinds ontoegankelijk gemaakt zijn tijdens de bouw, verbouwing of inrichting, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- de constructie vrij is van verborgen gebreken en/of schadelijke materialen zoals bijvoorbeeld asbest, huiszwam, houtworm,...;
- geen enkel gevaarlijk of verboden materiaal aanwezig is;
- de grond en de constructie voldoende stabiel is;
- de grond - zonder over te gaan tot een bodemonderzoek - vrij is van verontreiniging; (Indien u dit uitgangspunt toch wenst te verifiëren, is de uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek aangewezen. In het geval van bodemverontreiniging en het waardeoordeel dient hiermee rekening te houden, zal u tevens een beschrijvend bodemonderzoek moeten uitvoeren en ons de resultaten hiervan meedelen.)
- gebouwgebonden installaties (liften, roltrappen, centrale verwarming,...) worden verondersteld deel uit te maken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- productiegebonden installaties, machines en uitrustingen geen deel uitmaken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- de uitrustingen en materialen die geen deel uitmaken van het vastgoedobject (meubels, inrichting, verlichtingstoestellen, wandarmaturen,...) niet mee worden opgenomen in het waardeoordeel.

1.7. Omvang van de bezichtigingen

Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit schattingsverslag.

Datum plaatsbezoek: 06/01/2020
Tijd plaatsbezoek: 13:00
Alle ruimtes toegankelijk en bezichtigd: nee
Opdrachtgever aanwezig op het plaatsbezoek: nee
Vrije commentaar: het magazijn en het perceel kon enkel bezichtigd worden vanaf het openbaar domein

1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd

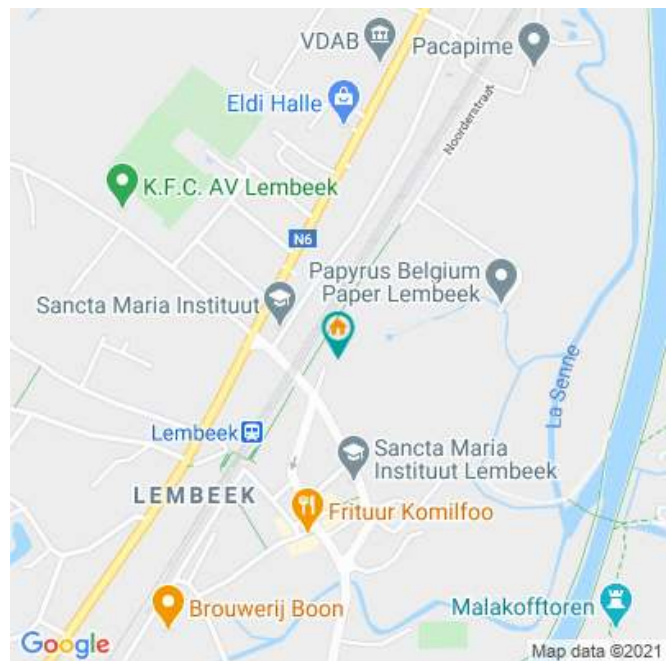
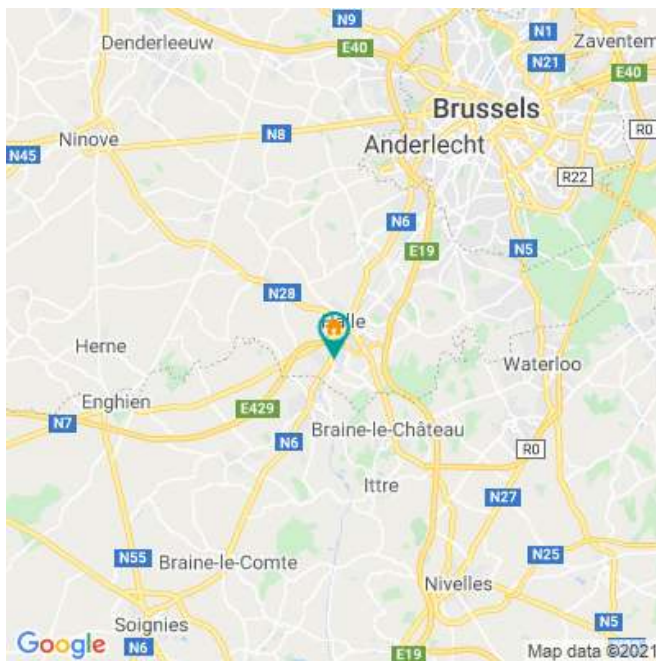
De schatter-expert heeft onderstaande informatie kunnen raadplegen bij de opmaak van onderhavig schattingsverslag.

Aard	Omschrijving
Andere	- grafisch plan: afschaffen gemeentewegen (dd. 10/12/2020) - opmeting- en splitsingsplan percelen kf (dd. 13/10/2020)

2. Beschrijving van het vastgoedobject

2.1. Ligging

Omschrijving van de omgeving:	stadsrand / residentieel / industriegebied
Diensten en voorzieningen binnen een straal van 2.0 km:	gemeentehuis / detailhandel / administratief centrum / grootwarenhuis / bibliotheek / horeca / kleuteronderwijs / gezondheidszorg / lager onderwijs / secundair onderwijs / kinderopvang / sportinfrastructuur
Autosnelweg:	E19 gelegen op ca. 10 minuten rijden E429 bereikbaar op ca. 5 min autorijden
Openbaar vervoer:	treinstation gelegen op ca. 2.9 km afstand bushalte gelegen op ca. 0.1 km afstand
Appreciatie van de buurt/omgeving:	goed
Prijsevolutie in de omgeving:	stijgend
Aard van het verkeer:	plaatselijk
Geluidshinder:	een beetje
Geurhinder:	geen



2.2. Grond

Totale grondoppervlakte (m ²):	5517
Bebouwde grondoppervlakte (m ²):	1690
Watertoets:	niet overstromingsgevoelig
Risicozone voor overstromingen:	geen risicozone
Juridische bestemming:	woongebieden / ambachtelijke bedrijven en kmo's

2.3. Constructie

Bruto vloeroppervlak (m ²):	1690
Representativiteit:	beperkt
Staat van onderhoud:	op te frissen
Buitenmuur:	metselwerk
Gebouwstructuur:	hout
Dakbedekking:	roofing / steeldeck
Industriedeuren:	sectionaalpoort

2.4. Rechten

Vlaams voorkeurecht:	ja
Zakelijke rechten:	cons. lutjeharms -> volle eigendom

2.5. Fotoreportage



foto 1



foto 2



foto 3

3. Conclusie

Commentaar van de schatter-expert

Het onroerend goed is geografisch gelegen ten noorden van de deelgemeente Lembeek. De locatie heeft een regionaal imago. De omgeving wordt gekenmerkt door industrie, residentiële bebouwing, groen en landbouw. Het gebouwenpatrimonium in de omgeving is grotendeels verouderd. Het verkeer is er plaatselijk van aard. De omgeving kent een stijgende prijsevolutie. De bereikbaarheid van de grond wordt als gunstig geapprecieerd. Op 10 min. rijden is de E19 te bereiken. Met het openbaar vervoer wordt de bereikbaarheid als gunstig geapprecieerd.

De grond is ca. 5.517 m² groot, beschikt over een straatbreedte van ca. 18 m en is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg met verharding, riolering en nutsvoorzieningen. De vorm van de grond is veelhoekig en het terrein is op een gelijkwaardig niveau gelegen t.o.v. de straat. De grond is niet waterziek. Overeenkomstig het Gewestplan is het onroerend goed grotendeels gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en voor een klein gedeelte in woongebied.

De voetweg nr. 47 is gelegen tegen de perceelsgrens van nummer 73t. Het perceel is reeds ontwikkeld en bebouwd. Gepaard met de locatie van de voetweg zorgt de aanwezigheid of afwezigheid van deze voetweg niet voor een verandering in waarde van het perceel. In beide scenario's zou er op het stukje grond dat de voetweg inneemt niet gebouwd kunnen worden zodat de **meerwaarde** wordt gewaardeerd op **€ 0** overeenkomstig het decreet gemeentewegen.

Rekening houdend met voorgaande worden volgende conclusies bekomen in een SWOT-analyse:

Sterktes & kansen	Zwaktes & bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• sterke bereikbaarheid met de wagen en het openbaar vervoer• vlotte verbinding naar Brussel• Stad Halle biedt vele diensten en voorzieningen aan• nabij de dorpskern Lembeek• goede ontsluiting	<ul style="list-style-type: none">• voetweg nr. 47 loopt momenteel langs de perceelsgrens• beperkte zichtbaarheid• groot perceelsoppervlakte en vloeroppervlakte

Opgemaakt te Sint-Martens-Latem op 11/01/2021 met aangehecht 3 bijlage(n).

Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten getrouw heb vervuld.



Thomas Couckuyt

landmeter-expert - LAN131568 - VLABEL 003212080329
handelend voor Claeyssens en Couckuyt bvba
Kouterbaan 16b
9830 Sint-Martens-Latem
België

E: thomas@square-metre.be
T: 0474659307

4. Algemene bepalingen

1. De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking tot de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.
2. De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schatting. We verklaren dat we bij het uitvoeren van de schatting ons niet hebben laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.
3. De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door anderen dan de opdrachtgever.
4. De schatting is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.
5. De schattingsopdracht omvat geen onderzoek van de authenticiteit van de eigendomstitel, noch de controle op de naleving van wetgeving (vb. stedenbouw, milieu, exploitatie, brandveiligheid,...) die van toepassing is op het vastgoedobject.
6. Er wordt geen onderzoek verricht naar de aan- of afwezigheid van High Alumina Cement, Calcium Chloride, Asbestos, bodemverontreiniging en andere schadelijke materialen.
7. Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit taxatierapport.
8. De schatter-expert neemt aan dat alle verklaringen en informatie met betrekking tot het vastgoedobject die door de opdrachtgever en de aanwezigen op de plaatsafstapping verstrekt werden, hetzij schriftelijk, mondeling of elektronisch, en die opgenomen werden in het rapport, waar en correct zijn, en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.
9. Elke schets, afmeting of oppervlakte in het rapport is benaderend. De schatter-expert heeft geen exacte afmetingen vastgesteld van het vastgoedobject of vertrouwt volledig op aangeleverde informatie die werd overgemaakt.
10. Een schatting betreft een momentopname in de tijd. Een schatting dient regelmatig te worden geherwaardeerd in functie van wijzigingen (vb. wijziging van de marktomstandigheden, wijziging van het vastgoedobject, wijzigingen van de omstandigheden in de omgeving van het vastgoedobject,...).

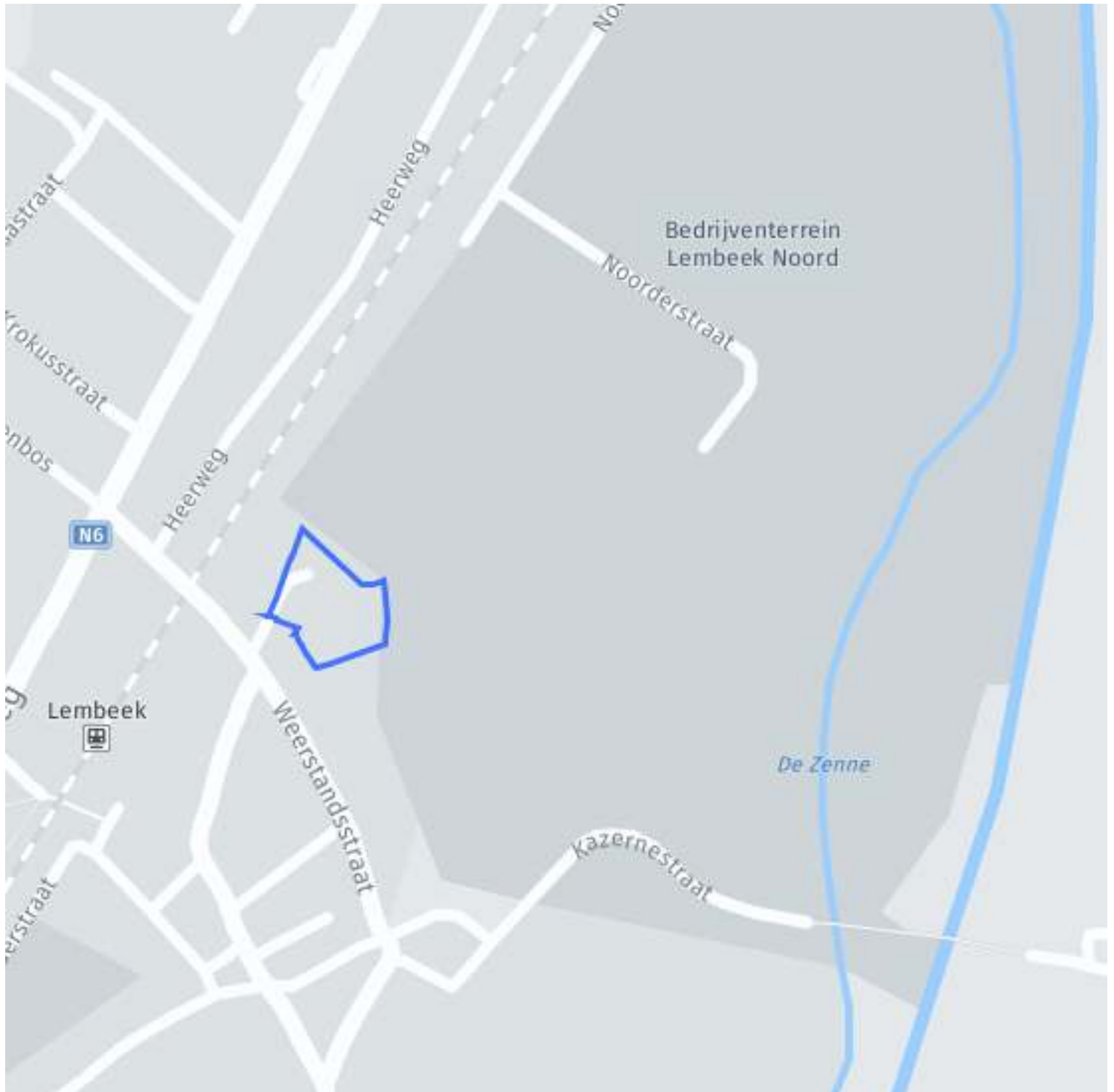
EINDE VAN HET SCHATTINGSVERSLAG

5. Bijlagen

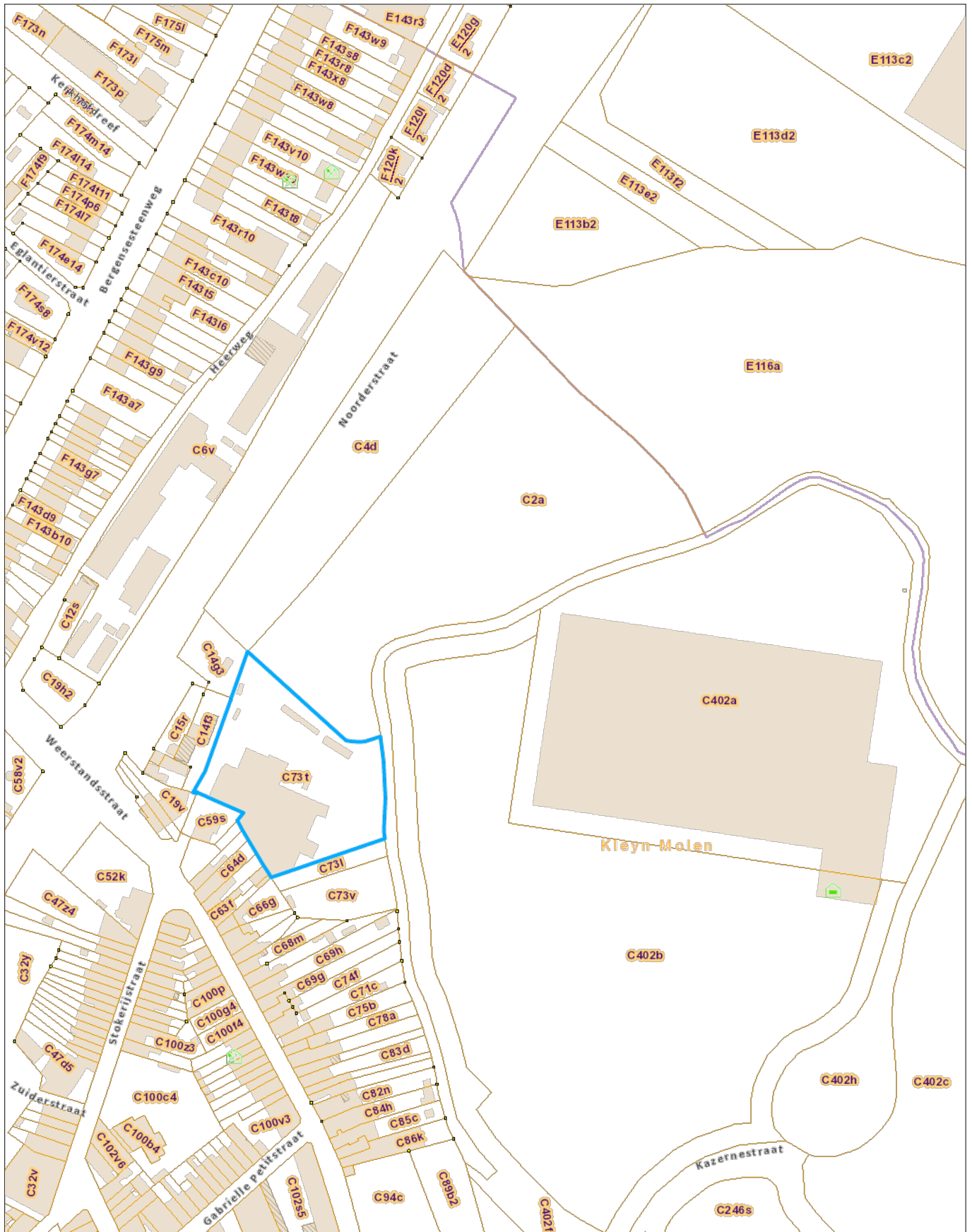
5.1. Bijlage 1 - Liggingsplan

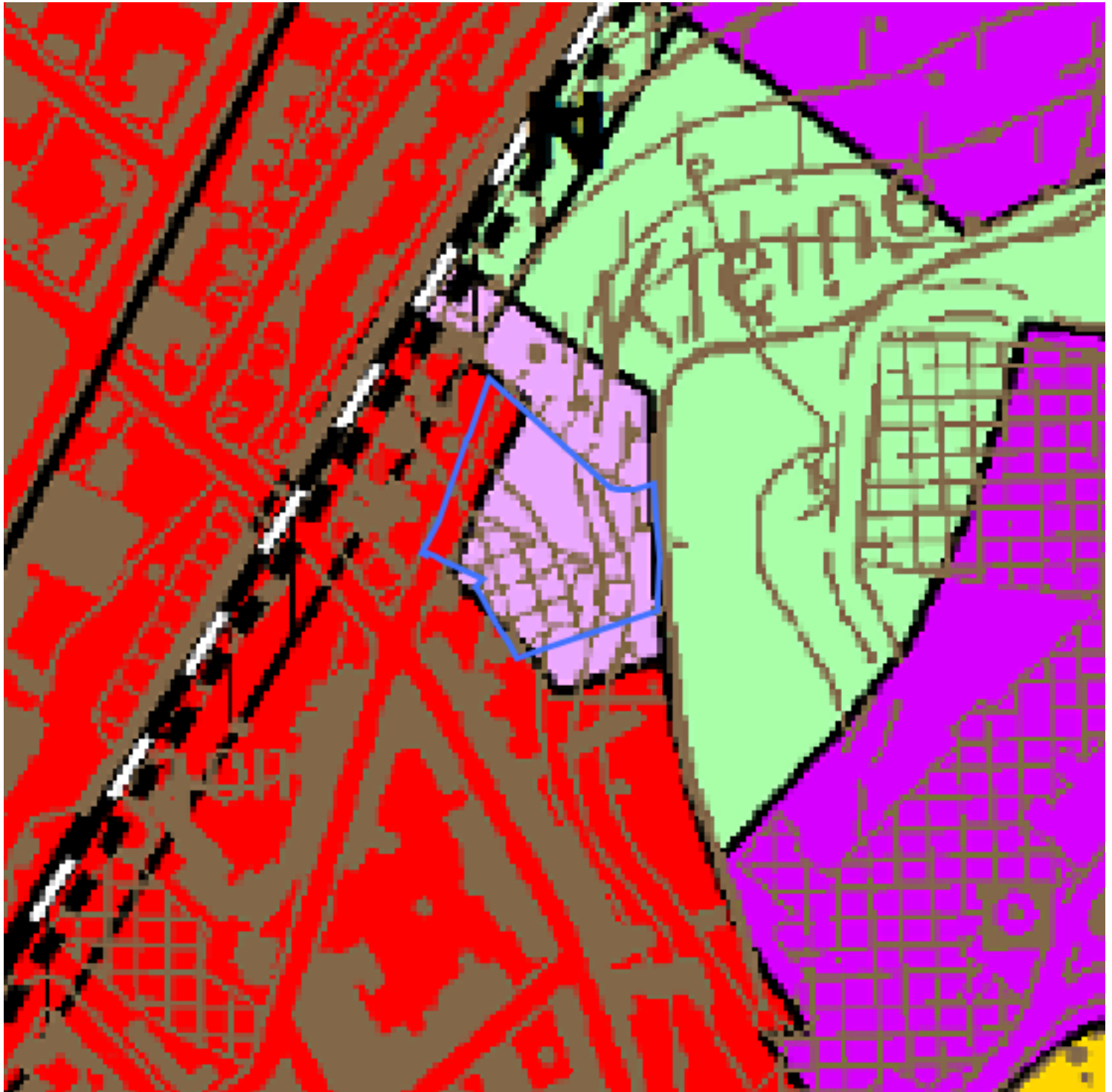
5.2. Bijlage 2 - Kadasterplan

5.3. Bijlage 3 - Gewestplan



300 m





200 m

72

Extrait de l'Atlas des Chemins Vicinaux
de la Commune de Soal

Dressé par arrêté Royal en date du 10 Avril 1841

Pour copie conforme au plan des Chemins Vicinaux
dépouillé de l'Hotel de ville de Soal
Fait le quatre Novembre 1843 par Alexis Jamart
géomètre juré domicilié à Soal Sainpierre

Alexis Jamart

Vu par le Conseil Communal de la ville
de Soal, en séance du 3 Janvier 1844

L. Secrétaire Le Bourgmestre,
Podreux



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À SON ORDONNANCE
DE CE JOUR N° 23497/32544.
BRUXELLES, LE 18 Juin 1844.
L'ADMINISTRATEUR PERMANENT,
LE PRÉSIDENT.

PAR ORDONNANCE:
LE GOUVERNEUR PROVINCIAL.

Handwritten signature and initials.

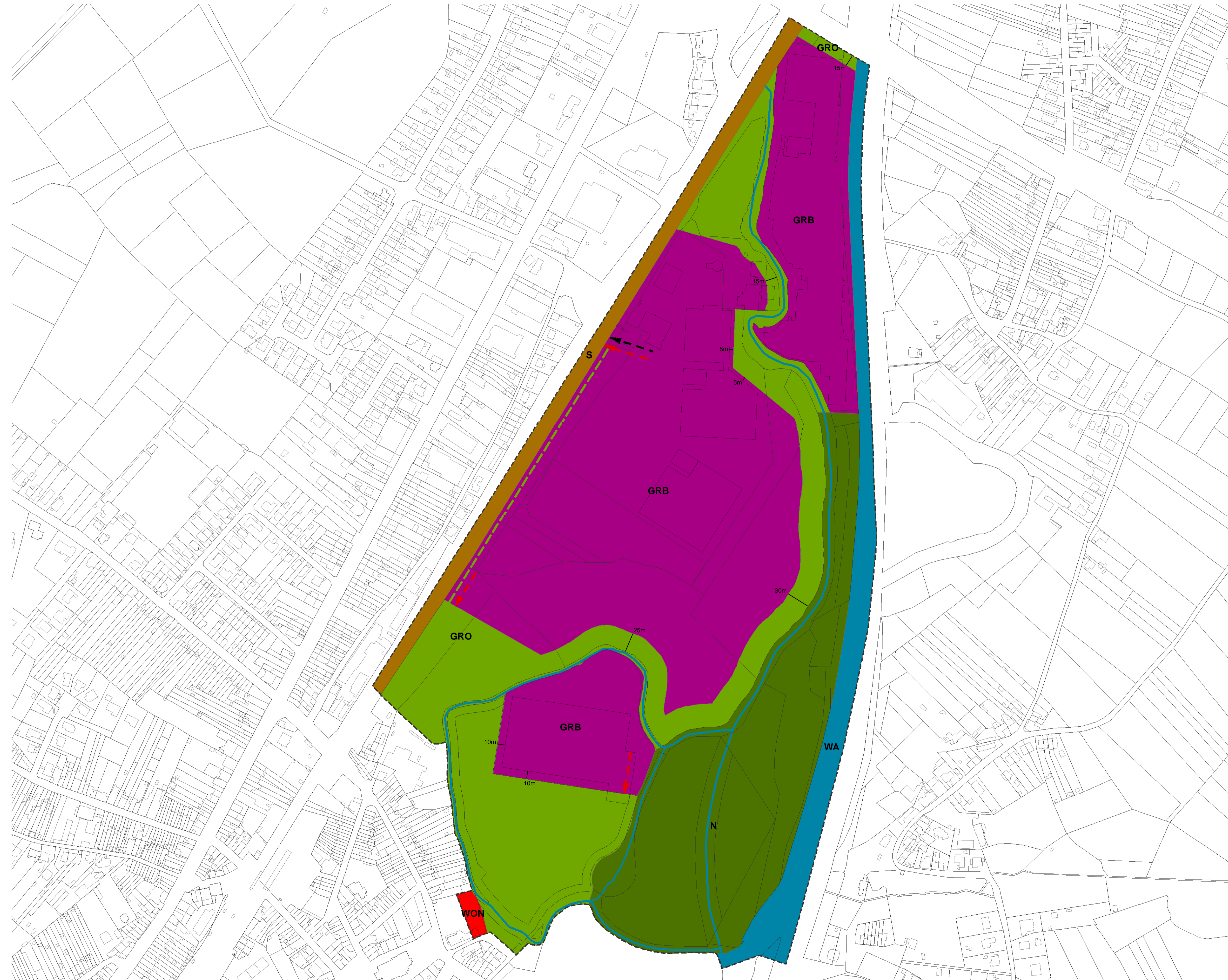
Legende

AB C D E, et CF partie du Sentier N° 81 à supprimer
d'une Contenance de 27 ares 29 centiares
G H F Sentier d'une Contenance de 10 ares 23^{cs} à établir sur les propriétés
des Meysins Sanchembly N° 1 sur une largeur de 4 mètres 63 centiares
La propriété D. Claus h. j. K. ne sera pas le Sentier à supprimer
et se séparé par les lieux Sanchembly 100.



Provinciaal RUP "Lembeek-Noord"

Verordenend grafisch plan (RUP_20001_213_17001_00001_GP_DV)



Legende

- perimeter RUP
- ontsluiting gemotoriseerd verkeer
- ontsluiting langzaam verkeer
- lijnvormig groen landschapselement
- waterloop
- Gemengd Regionaal Bedrijventerrein
- Groen
- Natuur
- Wonen
- Spoorinfrastructuur
- Waterweginfrastructuur

situering RUP

situering Halle

datum: mei 2020
 schaal: 1:2.500
 0 25 50 100 150 200 250 Meters

Verzoekschrift

Opheffen oud tracé buurtweg en verleggen naar nieuw tracé

T.a.v. de gemeenteraad van de stad Halle

Verzoekschrift op grond van artikel 14 Decreet houdende de Gemeentewegen

Artikel 14 van het Decreet houdende de Gemeentewegen bepaalt:

"Artikel 14. (01/09/2019- ...)

§ 1. Gemeentewegen kunnen alleen opgeheven worden door een bestuurlijke beslissing ter uitvoering van dit decreet en kunnen niet verdwijnen door niet-gebruik.

§ 2. Eenieder heeft het recht om een verzoekschrift in te dienen bij de gemeente waarin gemotiveerd wordt dat een gemeenteweg, of een deel ervan, getroffen is door een dertigjarig niet-gebruik door het publiek. Het bewijs wordt geleverd door een rechterlijke uitspraak of met alle middelen van recht.

De gemeenteraad die op grond van een verzoekschrift als vermeld in het eerste lid vaststelt dat er sprake is van een dertigjarig niet-gebruik door het publiek, oordeelt over de wenselijkheid van de opheffing van de gemeenteweg of het deel ervan, rekening houdend met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6. Een eventuele opheffingsprocedure verloopt overeenkomstig afdeling 3.

Als de gemeenteraad vaststelt dat er geen sprake is van een dertigjarig niet-gebruik door het publiek, geeft de gemeenteraad aan het college van burgemeester en schepenen de opdracht om de publieke doorgang te vrijwaren overeenkomstig de in dit decreet opgenomen instrumenten en handhavingsbevoegdheden."

Het betreft de oude buurtwegen 47 en 68, waarvan een deel van het tracé reeds in het verleden afgeschaft is geweest. Wellicht wordt de weg hierdoor niet meer gebruikt omdat deze naar nergens meer leidt en ook geen verbindende functie meer heeft. Ook de plaatselijke gesteldheid verhindert een gebruik van deze wegen, hetgeen in de praktijk ook bewezen is.

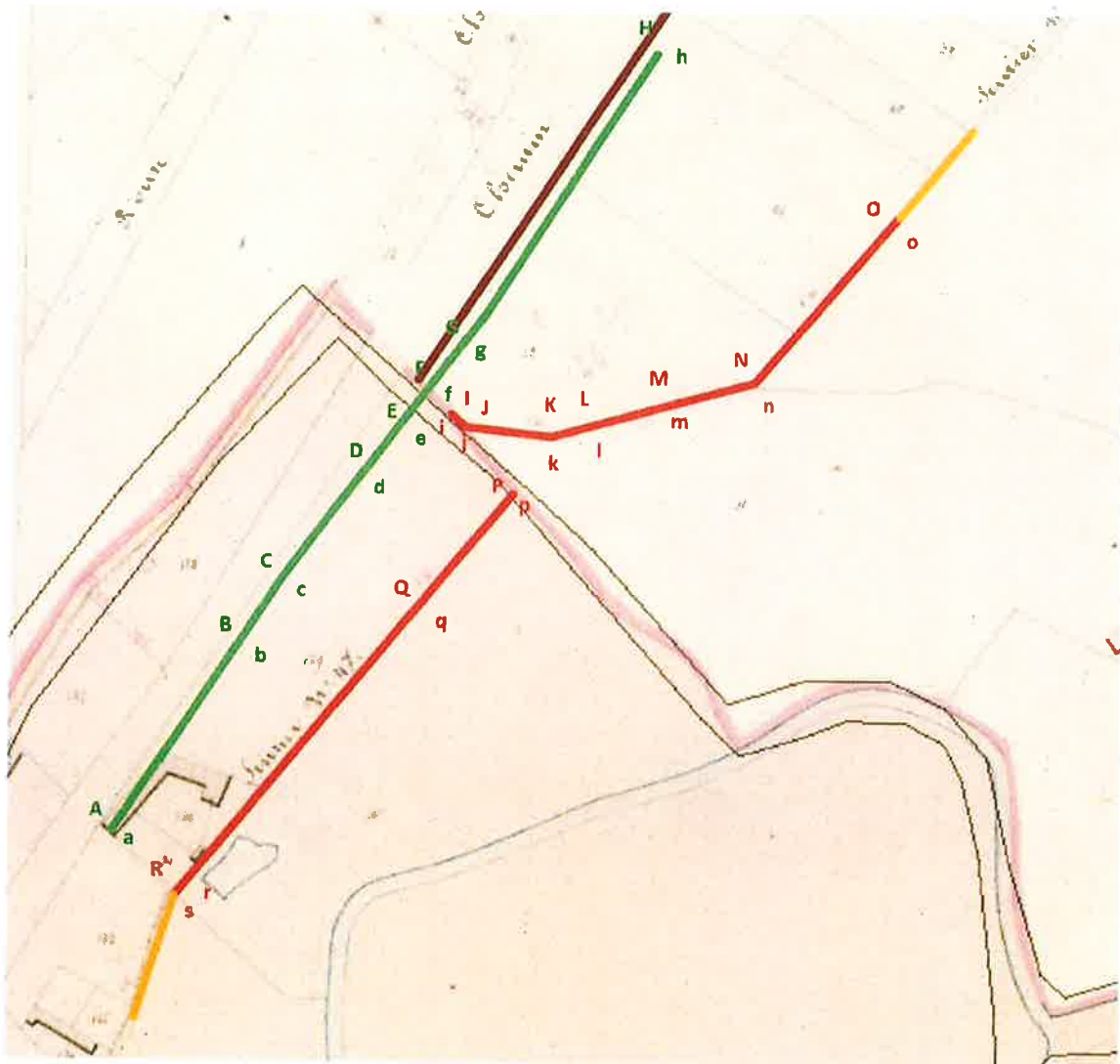
De te verleggen tracés zijn aangeduid in het rood en oranje op onderstaand uittreksel en worden verplaatst naar het groene tracé.

De buurtwegen 47 en 68 zijn in de praktijk al meer dan 30 jaar verdwenen en zijn al die tijd niet meer in gebruik.

Deze voetwegen lopen over een weg (Noorderstraat), langs een zeer steile, niet begaanbare helling, door weides die zijn afgesloten met prikkeldraad en een drainagegracht, en door een afgespannen bedrijventerrein van Pacapime.

De huidige – 30 jaar niet-uitgeoefende tracés – zijn totaal onbruikbaar en verhinderen zowel een (veilig) gebruik van de voetweg, alsook de bebouwing van de industriegrond aldaar.

Uittreksel atlas der buurtwegen:



Via het nieuwe voorgestelde tracé zal deze oude niet gebruikte buurtweg terug geactiveerd kunnen worden door veilige een aansluiting op de bestaande trage wegenverbinding met Lembeek Dorp.

Hiermee wordt voldaan aan het algemeen belang en de doelstellingen van het gemeentewegendecreet, alsook aan de doelstelling van het PRUP Lembeek Noord: de trage verbinding kan zo terug actief worden, en dit op een veilige en logische manier.

Ten overvloede voegt de verzoeker nog enkele oude luchtfoto's toe, waarop te zien is dat er al 30 jaar géén voetweg meer ligt ter plaatse (bron: geopunt).

Luchtfoto 2019:

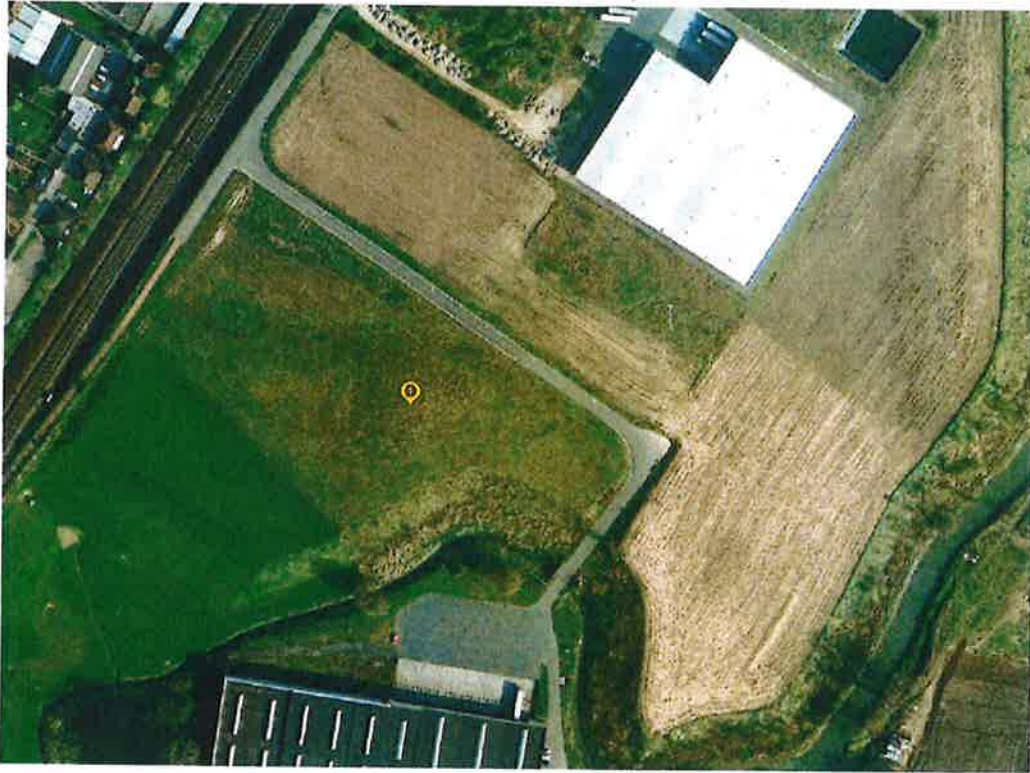


Luchtfoto 2013-2015:



Handwritten signature or mark in blue ink.

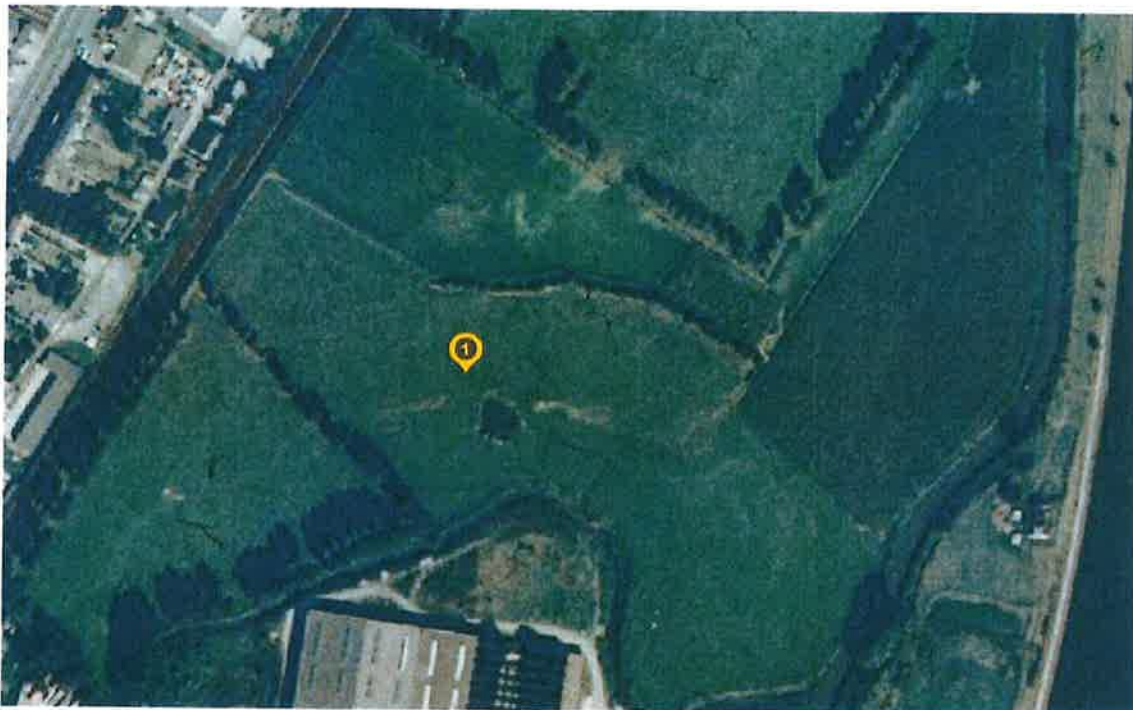
Luchtfoto 2005-2007:



Luchtfoto 2000-2003:



Luchtfoto 1979-1990:



Luchtfoto 1971:



Handwritten mark resembling a stylized 'r' or '2'.

Uit de bovenstaande fotoreportage blijkt duidelijk dat er sinds 1971, dus reeds 50 jaar, geen spoor is van de betrokken buurtwegen. Deze zijn al meer dan 50 jaar in onbruik.

Wij verzoeken de gemeenteraad van de stad Halle dan ook om het oude tracé van de buurtwegen 47 en 68 af te schaffen op grond van 30 jarig onbruik en deze te verleggen naar het nieuwe veilige tracé zoals aangegeven op het bovenstaand uittreksel. Hiervoor zijn verschillende redenen van algemeen belang aangehaald om op dit verzoek in te gaan.

[Redacted]

5 oktober 2020

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

**43 2020_GR_00322 LEMBEEK-NOORD - behandeling verzoekschrift dertigjarig
niet-gebruik van twee gemeentewegen (voetweg nr. 47 en
voetweg nr. 68 atlas der buurtwegen) - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Bertrand Demiddeleer, voorzitter; mevrouw Anke Matthys; de heer Marc Snoeck; mevrouw Peggy Massien; mevrouw Dieuwertje Poté; de heer Christophe Merckx; de heer Johan Servé; de heer Pieter Busselot; mevrouw Anne Mattot; de heer Hedwig Van Rossem; de heer Marc Picalausa; de heer Mark Demesmaeker; de heer Wim Demuylder; de heer Marc Sluys; mevrouw Nelly Lanis; de heer Dirk Van Heymbeeck; mevrouw Brigitte Moyson; de heer Rogier Lindemans; de heer Richard Severijns; de heer Sven Pletincx; mevrouw Amber Magnus; de heer André Gorgon; de heer Arno Pirolo; de heer Benjamin Swalens; de heer Bram Vandenbroecke; mevrouw Eva Demesmaeker; de heer Jeroen Hofmans; de heer Louis Van Dionant; mevrouw Marijke Ceunen; de heer Pascal Saenen; de heer Yves Demanet; mevrouw Valerie Hamelryck; mevrouw Nicky Van Acker; de heer Jan De Winne, Algemeen directeur

Stemming

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

Beschrijving

Aanleiding en doel

Een verzoekschrift werd gericht aan de gemeenteraad van Halle met motivering ter duiding van een dertigjarig niet-gebruik van twee gemeentewegen door het publiek.

Beide gemeentewegen zijn gelegen binnen de ontwerpzone van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Lembeek-Noord (PRUP), definitief vastgesteld door de provincie Vlaams-Brabant dd. 23-06-2020.

Echter werden deze gemeentewegen in de procedure tot vaststelling van het PRUP nog niet officieel verlegd of afgeschaft.

Op grond van dit verzoekschrift stelt de gemeenteraad van Halle het dertigjarig niet-gebruik vast van twee gemeentewegen zoals weergegeven als voetweg nr. 47 en een deel van voetweg nr. 68 in de atlas der buurtwegen.

De gemeenteraad besluit om op basis van deze vaststelling een formele procedure op te starten waarbij de wenselijkheid van een eventuele opheffing of verplaatsing wordt behandeld, rekening houdend met de doelstellingen en principes van het decreet houdende de gemeentewegen.

- Artikel 8 uit het decreet houdende de gemeentewegen stelt dat niemand een gemeenteweg kan aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad.

- Artikel 12 § 2 uit het decreet houdende de gemeentewegen stelt dat in afwijking van artikel 11 de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg met overeenkomstige toepassing van artikel 31 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning opgenomen kan worden in een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, voor zover die wijziging past in het kader van de realisatie van de bestemming van de gronden. Die mogelijkheid geldt voor zover het aanvraagdossier een ontwerp van rooilijnplan bevat dat voldoet aan de bij en krachtens dit decreet gestelde eisen op het vlak van de vorm en inhoud van gemeentelijke rooilijnplannen of voor zover het een grafisch plan met aanduiding van de op te heffen rooilijn bevat.

- De Memorie van Toelichting bepaalt echter bij artikel 12: Als er een rooilijnplan bestaat, moet de gemeenteraad eerst beslissen over de wijziging of opheffing van het rooilijnplan voor de gemeenteraad kan beslissen over de vraag tot wijziging of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (zie artikel 70). Het gaat immers om twee onderscheiden rechtshandelingen, die los van elkaar kunnen worden aangevochten.

In de rechtsleer wordt dit verduidelijkt als volgt: Als de beoogde wijziging, verplaatsing of opheffing betrekking heeft op een (reeds bestaand) gemeentelijk rooilijn plan dat niet in een RUP is opgenomen, neemt de gemeenteraad eerst een beslissing over het al dan niet wijzigen of opheffen van het gemeentelijk rooilijnplan, alvorens te beslissen over de goedkeuring van de zaak der wegen in de zin van artikel 31 van het Omgevingsvergunningsdecreet. De memorie van toelichting verduidelijkt dat het gaat om twee onderscheiden rechtshandelingen, die los van elkaar kunnen worden aangevochten. Dit impliceert dat de beslissing over de wijziging of opheffen van het gemeentelijk rooilijnplan pas kan worden genomen nadat de volledige procedure hiervoor werd doorlopen, overeenkomstig de artikelen 16-19 resp. 20-23 van het gemeentewegendecreet.

- Artikel 14 § 1 uit het decreet houdende de gemeentewegen stelt dat gemeentewegen alleen kunnen opgeheven worden door een bestuurlijke beslissing ter uitvoering van het decreet op de gemeentewegen en dat gemeentewegen niet kunnen verdwijnen door niet-gebruik.

Gemeentewegen kunnen dus alleen worden opgeheven bij overheidsinitiatief en na een beslissing van de gemeenteraad. Er is met andere woorden steeds een uitdrukkelijke overheidsbeslissing tot opheffing van de openbare bestemming van de gemeenteweg vereist.

- Artikel 14 § 2 uit het decreet houdende de gemeentewegen stelt wel dat eenieder de gemeenteraad ook kan attenderen (bij verzoekschrift) op een dertigjarig niet-gebruik van een (deel van een) gemeenteweg. De gemeenteraad kan dus op grond van zo'n verzoekschrift overwegen om een formele opheffingsprocedure op te starten. De gemeenteraad oordeelt hierbij over de wenselijkheid van een eventuele opheffing of verplaatsing, rekening houdende met de doelstellingen en principes van het decreet houdende de gemeentewegen.

Advies en motivering

Algemeen

Zoals gesteld in artikel 14 § 2 van het decreet houdende de gemeentewegen heeft eenieder het recht om een verzoekschrift in te dienen bij de gemeenteraad waarin gemotiveerd wordt dat een gemeenteweg, of een deel ervan, getroffen is door een dertigjarig niet-gebruik door het publiek. Het bewijs wordt geleverd door een rechterlijke uitspraak of met alle middelen van recht (het verzoekschrift wordt als bijlage aan dit besluit toegevoegd).

Het verzoekschrift bevat een voorstel tot verlegging van de twee voetwegen. Dit voorstel wordt niet behandeld door de gemeenteraad.

De gemeenteraad stelt enkel het dertigjarig niet-gebruik vast.

Op basis van dit vaststellingsbesluit kan de gemeenteraad op eigen initiatief oordelen om een opheffingsprocedure op te starten om een wijziging uit te voeren aan de rooilijnen van voetweg nr. 47 zoals afgebeeld in de atlas der buurtwegen en resp. de rooilijnen van voetweg nr. 68 volgens de laatste wijziging aan de atlas der buurtwegen. Wanneer deze procedure zal opgestart worden, wordt de wenselijkheid van een eventuele opheffing of verplaatsing behandeld, rekening houdend met de doelstellingen en principes van het decreet houdende de gemeentewegen.

Advies cluster Openbaar Domein

Voetweg nr. 68 kende in het verleden reeds een gedeeltelijke verlegging waarbij een groot deel van het traject tegenaan de huidige Noorderstraat werd verlegd. Het is door deze verlegging en door het verdwijnen van het private lot (zie document als bijlage aan dit besluit) waartoe destijds nog een uitweg nodig was, dat het niet-verlegde deel van de voetweg al meer dan 30 jaar geleden in onbruik is geraakt. Deze laatste verlegging is tevens raadpleegbaar op de website van de Provincie Vlaams-Brabant en werd definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Halle dd. 3 januari 1874 en goedgekeurd door de bestendige deputatie dd. 18 februari 1874:

http://docs.vl-brabant.be/gisdata/abw/HAL/Wijzigingen/Document/HAL_PW_071.jpg

Voetweg nr. 47 kent volgens de eerste weergave in de originele atlas der buurtwegen van Lembeek (opmaak circa 1841) zijn oorsprong aan het kruispunt tussen de Stokerijstraat en de Weerstandsstraat en lijkt richting het noorden dood te lopen aan de voormalige grens van de gemeente Lembeek (voor de fusie). Op het plan HAL_PW_071 van 1874 worden de rooilijnen van de voetweg nr. 47 afgebeeld in aansluiting met de rooilijnen van voetweg nr. 68 en lopen deze dus niet dood. Dit geeft ons de indruk dat in de periode van de laatste wijziging zijnde het jaar 1874 de rooilijnen op elkaar aansloten om het trage wegennetwerk in zijn functionaliteit te verbeteren.

Nu 146 jaar later is deze trage wegverbinding totaal onbruikbaar geworden, kende het landschap reeds aanzienlijke reliëfwijzigingen, werden de verschillende private percelen voorzien van afsluitingen en loopt een zijarm van de Noorderstraat dwars over het niet-verlegde deel van voetweg nr. 68.

Onderstaand worden artikel 3 en artikel 4 uit het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 (in werking getreden op 1 september 2019) toegelicht:

Artikel 3. (01/09/2019- ...)

Dit decreet heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen.

Om de doelstelling, vermeld in het eerste lid, te realiseren voeren de gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op:

1° de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau;

2° de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.

Artikel 4. (01/09/2019- ...)

Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening gehouden met de volgende principes:

1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;

2° een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;

3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;

4° wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;

5° bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

Artikel 3 § 2 stelt wel dat de gemeente in eerste instantie de herwaardering en bescherming van trage wegen als dusdanig moet uitvoeren om aan de huidige en toekomstige behoeften van zachte mobiliteit te voldoen.

Gelet op het feit dat het grootste deel van voetweg nr. 68 reeds in 1874 verlegd werd naar een functioneel optimalere ligging.

En gelet op het feit dat reeds met de goedkeuring van het voormalige BPA Lembeek-Noord; nu vervangen door het goedgekeurde Provinciale RUP Lembeek-Noord, met de opmaak van beide plannen, het restant van voetweg nr. 68 en voetweg nr. 47 niet mee opgenomen werden als nieuwe bestemmingszones, bevestigt de vergetelheid, het niet meer actueel zijn en het niet-gebruik van deze voetwegen.

Voor de gemeenteraad kan dit een argument zijn om te volgen in het voorbeeld van de recentste wijziging zoals goedgekeurd in 1874 en om een procedure op te starten waarbij de wenselijkheid van een eventuele opheffing of verplaatsing wordt behandeld.

Dit en artikel 4 § 5 waarbij rekening wordt gehouden met de actuele functie en met in acht neming van een afdoende motivatie zoals gesteld wordt artikel 4 § 2 kunnen eveneens aanzet vormen om een formele opheffingsprocedure op te starten.

Cluster Openbaar Domein verklaart het verzoekschrift als ontvankelijk en legt dit voor aan de gemeenteraad ter behandeling. De gemeenteraad stelt enkel het dertigjarig niet-gebruik vast. De voorgestelde verlegging in het verzoekschrift wordt niet behandeld.

Indien de gemeenteraad het verzoekschrift en bijhorende motivatie ter duiding van het dertigjarig niet-gebruik vaststelt kan zij op grond van het verzoekschrift overwegen om een formele opheffingsprocedure op te starten welke volgende punten dient te behandelen:

- voor voetweg nr. 47, een wijziging van de inplanting van de rooilijnen volgens de atlas der buurtwegen.
- voor voetweg nr. 68, een wijziging van de nog resterende oorspronkelijke inplanting van de rooilijnen volgens de laatste wijziging aan de atlas der buurtwegen, zoals definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Halle dd. 3 januari 1874 en goedgekeurd door de bestendige deputatie dd. 18 februari 1874 (HAL_PW_071)

Alvorens een procedure kan aangevat worden tot wijziging van deze twee gemeentewegen dient de gemeenteraad het verzoekschrift van dertigjarig niet-gebruik eerst vast te stellen.

De cluster Openbaar Domein adviseert aan de gemeenteraad om op basis van de geleverde informatie het dertigjarig niet-gebruik van voetweg nr. 47 en het nog resterende oorspronkelijke deel van voetweg nr. 68 vast te stellen en om een formele procedure op te starten waarbij de wenselijkheid van een eventuele opheffing of verplaatsing wordt behandeld rekening houdend met de doelstellingen en principes van het decreet houdende de gemeentewegen.

Juridische gronden

- Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Verzoekschrift dertigjarig niet-gebruik 'opheffen oud tracé buurtweg en verleggen naar nieuw tracé'
- Beslissing college van burgemeester en schepenen van 6 november 2020.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Niet van toepassing – min- en meerwaarde van mogelijke opheffing worden pas behandeld bij opstart procedure tot wijziging van gemeentewegen.

Beleidsinformatie

Leefbaar en beleving > We werken aan een vlot bereikbare stad. De stappers, trappers en het openbaar vervoer krijgen dan ook de hoofdrol in ons mobiliteitsbeleid. > Halle maakt werk van een stad op maat van voetgangers. > B5.1.1 Opmaak van een gedetailleerde inventaris van voetwegen op grondgebied van Halle

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad heeft kennis genomen van het verzoekschrift ter duiding van het dertigjarig niet-gebruik van twee gemeentewegen nl. voetweg nr. 47 en het nog resterende, oorspronkelijke deel van voetweg nr. 68 (zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen en de wijzigingen op deze atlas) en stelt het dertigjarig niet-gebruik van deze gemeentewegen vast.

Artikel 2

De gemeenteraad gaat akkoord een formele procedure op te starten waarbij de wenselijkheid van een eventuele opheffing of verplaatsing van twee gemeentewegen nl. voetweg nr. 47 en het nog resterende oorspronkelijke deel van voetweg nr. 68 (zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen en de wijzigingen op deze atlas) wordt onderzocht, rekening houdend met de doelstellingen en principes van het decreet houdende de gemeentewegen.

Bijlagen

1. 06102020 verzoekschrift opheffen oud trace buurtweg en verplaatsing naar nieuw tracé.pdf

Gekoppelde besluiten

- 2020_CBS_01518 - LEMBEEK-NOORD - behandeling verzoekschrift dertigjarig niet-gebruik van twee gemeentewegen (voetweg nr. 47 en voetweg nr. 68 atlas der buurtwegen) - Goedkeuring

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad



Algemeen Directeur
Jan De Winne



Voorzitter van de
Gemeenteraad
Bertrand Demiddeleer