

SCHATTINGSVERSLAG

JEAN-LUC SMOLDERS
Landmeter - Expert

Opgemaakt op verzoek van
Gemeente Hoegaarden

Dr. J. Geensstraat 30
3300 TIENEN
T. 016/81.81.01 - F. 016/78.82.84
Onze referentie : 5669-16



Verklaar, in de hoedanigheid van aangestelde schatter, overgegaan te zijn tot de schatting van diverse percelen met aanhorigheden gelegen te Hoegaarden, deelgemeente Outgaarden, gekadaastreerd 3^{de} afdeling, Sectie E, nummers of deel van 43/g, 42/c/2, 43/h, 43/g en 376/d.

Deskundig verslag van schatting

Op 2 juni tweeduizend zestien is ondergetekende Jean - Luc Smolders, Beëdigd Landmeter - Expert

overgegaan tot een bezoek van het perceel, tot een studie van de ligging, tot de berekening van de oppervlakte om alzo door gevolgtrekking en vergelijking, de waarde te bepalen zoals deze voortvloeit buiten de reeds aangehaalde factoren, uit de buitengewone en bijkomstige omstandigheden zoals toekomstmogelijkheden en eventuele alle andere factoren.

De waardebepaling wordt uitgevoerd na een normaal gangbaar bezoek, op basis van de zichtbare uitwendige kenmerken van het eigendom, van alle nuttige gegevens door eigenaar of aanvrager verstrekt en zonder onderzoek te doen naar eventuele verborgen gebreken.

De schatting gaat uit van het gegeven dat alle aanwezige gebouwen en voorzieningen met goedgekeurde bouwvergunning opgetrokken werden tenzij het anders in het verslag vermeld wordt.

Percelen te Hoegaarden, 3^{de} afd, Sectie E, nrs 43/g, 42/c/2, 43/h en 376/d



Ligging en aard van het goed

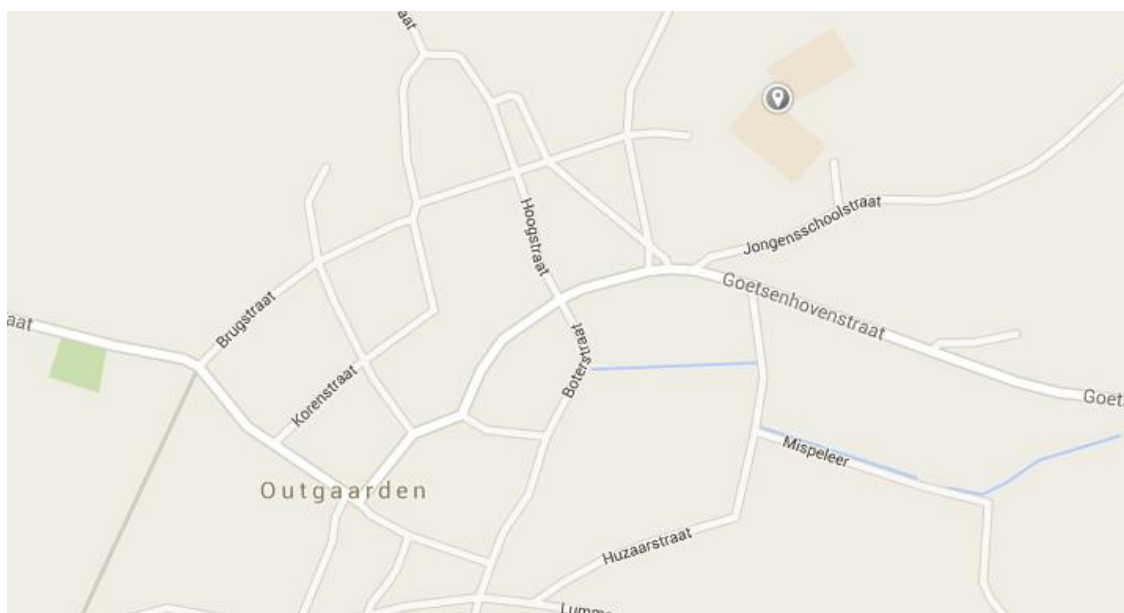
De percelen met onregelmatige perceelsconfiguratie zijn gelegen langs de Jongensschoolstraat, een verharde (doodlopend) weg met aansluiting op de Goetsenhovenstraat. Het perceel is gelegen langs een uitloper van de dorpskern van Outgaarden. Het goed is bereikbaar vanaf de Jongensschoolstraat en vanaf de Bostsestraat (zachtgebruik).

De te schatten eigendom omvat enkele sportterreinen (voetbalvelden) met bijhorende kantine / kleedkamers gelegen te Outgaarden, deelgemeente bij Hoegaarden in een omgeving gekenmerkt door enkele versnipperde bebouwingen hoofdzakelijk opgericht in open of halfopen verband en een afwisseling van weiden en akkerlanden. De eigendom omvat een voetbalveld met bijhorende infrastructuur zoals o.a. verlichting en een omliggende betonnen afsluiting. Verder twee kleine oefenvelden en een ouder kantinegebouw met kleedkamers, douchelokaal, materiaalkamer, etc.

De betrokken zone heeft een wat onregelmatige perceelsconfiguratie en situeert zich hoger dan voorliggende weg. De zone tussen de velden en de straat is in gebruik als parking, verhard met kiezels. De parking langs de straat zou deels in aanmerking kunnen komen voor woningbouw waarbij via een verkavelingsaanvraag een perceel voor een halfopen bebouwing afgesplitst zou kunnen worden. Naast het perceel blijft

een voldoende brede strook over die de toegang tot de achtergelegen velden kan verzekeren (ca 5m) of zoals ook afgebeeld op voorontwerp in bijlage.

De schatting omvat uiteindelijk de kantine met sportvelden uitgezonderd de nog te verkavelen bouwgrond en een bufferzone aan de westzijde (deels) bedoeld als (volks-)moestuin waarvoor reeds een voorlopige toezegging zou gebeurd zijn met de VZW Gemout. De exacte afbakening is nog nader te bepalen (in bijlage een ontwerpplan met de mogelijks af te splitsen zone).



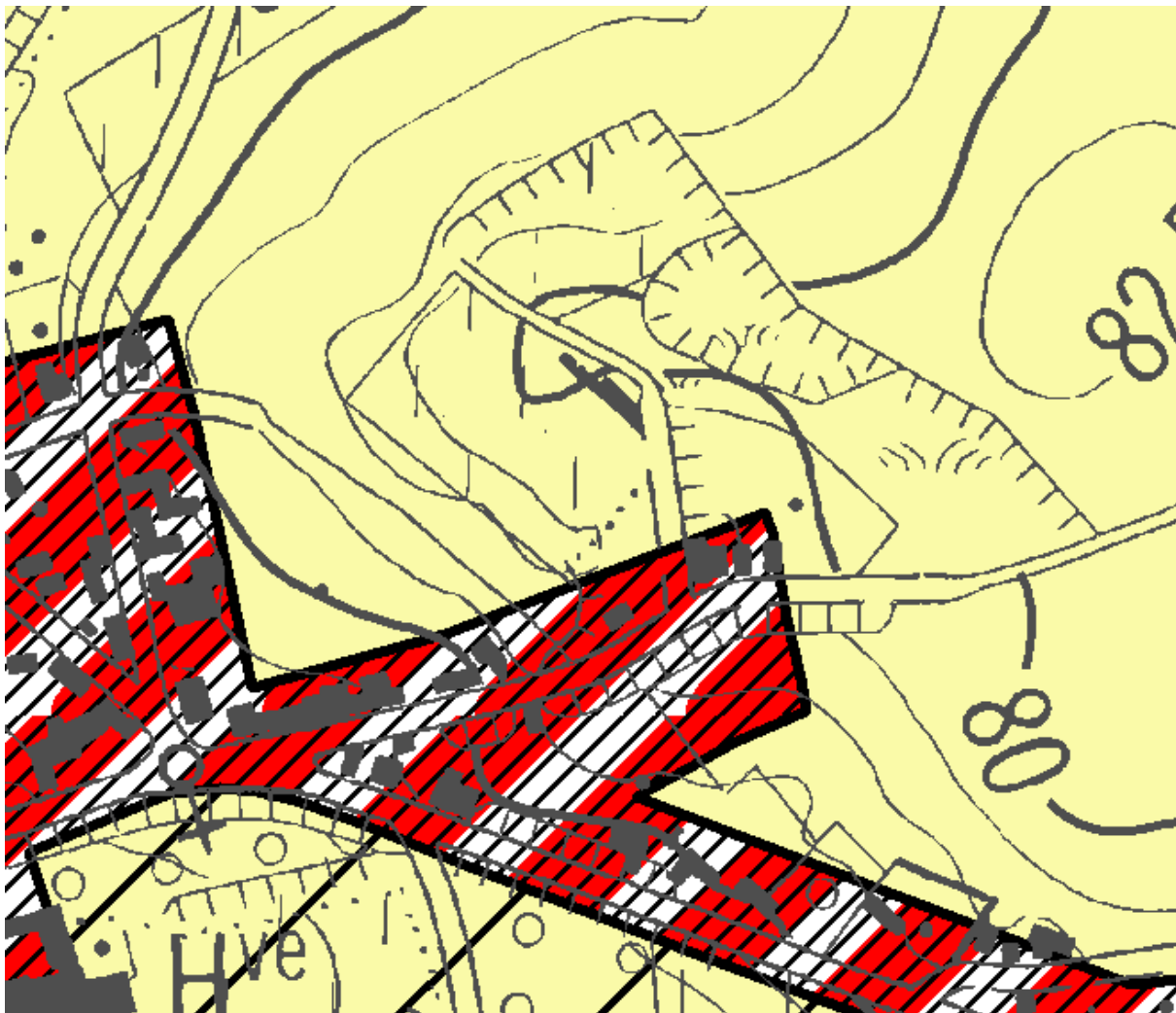
De percelen zijn in gebruik voor recreatieve doeleinden en gelegen volgens het gewestplan in het agrarische gebied uitgezonderd de eerste 50 m vanaf de Jongensschoolstraat dewelke in het landelijk woongebied gelegen is met cultureel, historisch & esthetische waarde .

Het perceel met vrij vlak reliëf vertoont evenwel belangrijke niveauverschillen met omliggende en de straat, met aan Noordoostelijke zijde een vrij hoge talud. Het perceel maakte in het verleden mogelijks mee deel van een naburige zavelwinning dewelke nadien in gebruik was als gemeentelijke stortplaats, geen exacte gegevens ter beschikking bovendien moeten nog inlichtingen bij OVAM ingewonnen worden. Het goed is gelegen aan de rand van de ruilverkaveling van Hoegaarden.

De aansluiting tot de openbare weg zal een toegang voorzien voor zacht en hard gebruik, nutsvoorzieningen naar en van de bestaande installaties zullen bewaard blijven of indien nodig verplaatst kunnen worden (elect., water, riolering..), deze eventuele kosten worden bij de waardebeoordeling niet in rekening gebracht, gezien het onmogelijk is deze op dit moment te begroten.

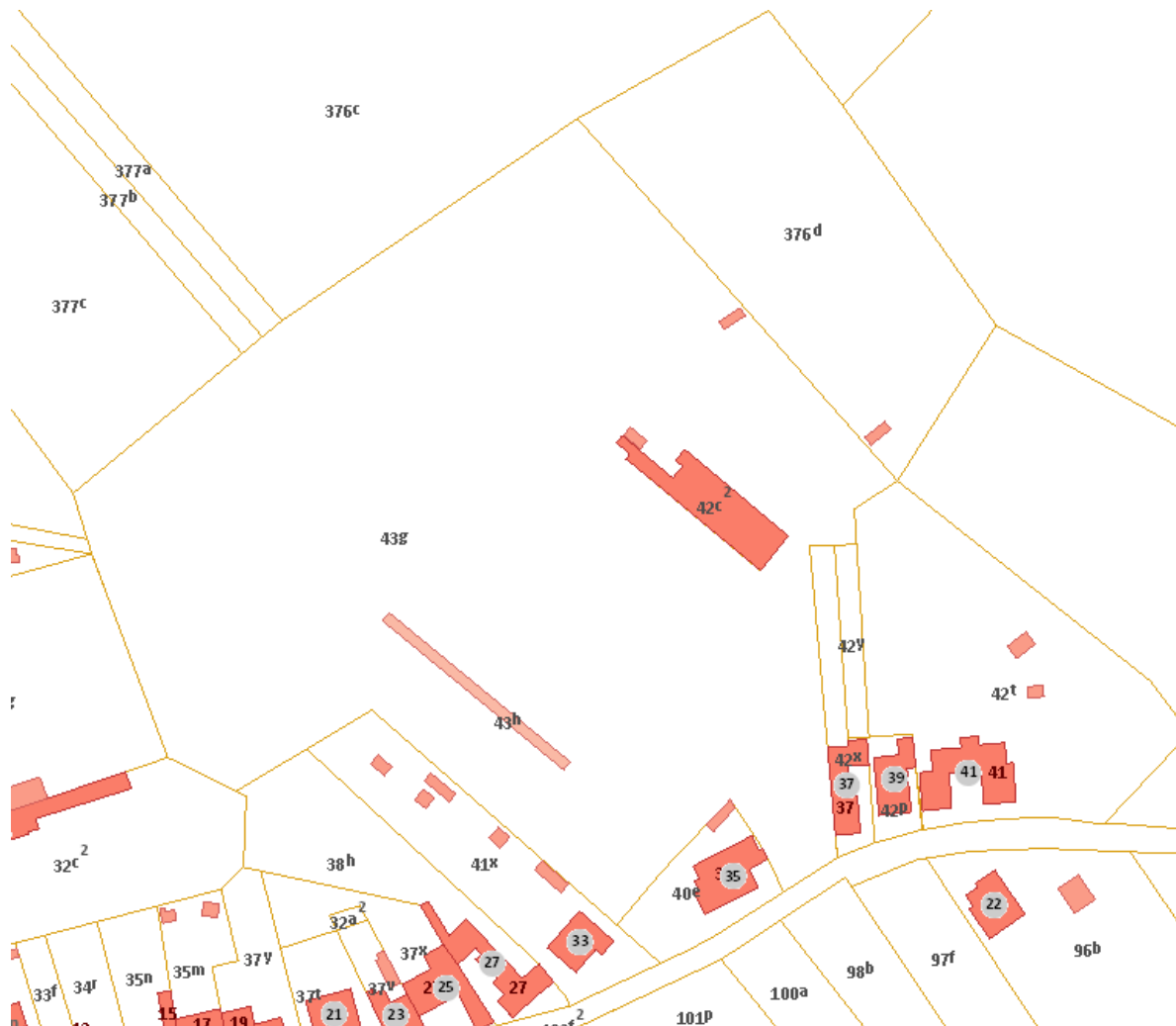
De oudere voetbalkantine (jaren '80) is opgetrokken met een bakstenen metselwerk en een golfplaten dakbedekking. Zekere vetustiteit van zowel de constructie, comfortelementen als de uitrusting (illustrerende fotoreportage in bijlage).

Voor betrokken percelen werd voorheen een BPA opgemaakt waarbij voor de zonevreemde activiteiten een recreatiegebied werd afgebakend. De huidige voorschriften belemmeren mogelijks een duurzame voortzetting of ontplooiing van het gebied. De uitwerking van het RUP "Jongensschool" beoogt de waarborg voor een voortzetting van de bestaande of toekomstige recreatieve behoeften of hiermee verwante voorzieningen of activiteiten. De uitwerking van het RUP staat op de dagorde van de Gemeente waarbij bestaande knelpunten weggewerkt zullen worden en het potentieel uitgewerkt. Deze omvat zowel de mogelijkheid actualisering-, verbouwingswerken of uitbreidingen toe te laten aan de constructies tot max. 1000m² met max. twee bouwlagen en waarbij het zwaartepunt ter hoogte van de bestaande kantine ligt. Voldoende buffering is voorzien t.o.v. de aangelanden waarbij mogelijkheid zal geven worden, de recreatieve activiteiten te kunnen verruimen en zich niet meer te beperken tot louter openluchtrecreatie. Details kunnen geraadpleegd worden in het uitgewerkte voorontwerp van het RUP beschikbaar op de Gemeente.



Kadastrale gegevens

Het goed is gekadastreerd onder Hoegaarden, 3^{de} afd, Sectie E, nrs 43/g, 42/c/2, 43/h en 376/d voor een nog nader te bepalen oppervlakte na aftrek van voornoemde oppervlaktes. De betrokken zone omvat minstens de gele recreatieve zone aangegeven op het bestemmingsplan in bijlage.



Bezettings- en verkoopvoorwaarden :

Het goed wordt overgedragen vrij van bezetting. Het betreft een erfpacht-overeenkomst voor wat betreft de achtergelegen recreatieve zone (sportvelden) & mogelijks een deel bufferzone. De af te splitsen bouwgrond zal in volle eigendom verkocht kunnen worden (na het bekomen van de nodige vergunningen RUP/Verkaveling) en is tevens samen met een deel van de bufferzone uit de overeenkomst gesloten (voorstel Gemout vzw zie bijlage). De erfpachtovereenkomst beslaat een periode van 30 jaar en gaat normaal in op 1/09/2016 tot 31/08/2046. De erfpachtneer zal instaan voor alle noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerken, voorwaarden opgenomen in de erfpachtovereenkomst. Hij zal bovendien één avond in de week een in correcte staat verkerende vergaderzaal in de bestaande of in een nieuw op te richten kantine mits betaling ter beschikking stellen aan verenigingen van de gemeente. De verdere modaliteiten bij deze ter beschikkingstelling werden mij niet overgemaakt. De verschillende delen in of buiten onderhavige overeenkomst zullen ten allen tijde bereikbaar blijven via of een eigen toegang tot de openbare weg of via een nog te vestigen erfdienstbaarheid indien dit

nodig zou blijken.

Erfgoed :

Het perceel ligt in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt.

Schatting

Rekening houdend met wat voorafgaat en met alle andere beschouwingen doorgaans weerhouden inzake schatting van onroerende goederen als de lasten opgelegd, ken ik aan bovenbeschreven goed op zesentwintig april tweeduizend zestien volgende venale waarde toe :

Bepaling van de huidige erfpacht vergoeding (Canon) : 9.600 €/jaar

Opgemaakt te Tienen, 2 juni 2016

Beëdigd Landmeter - Expert,
Jean-Luc Smolders