

SCHATTINGSVERSLAG

Eigendom gelegen te 9250 Waasmunster Vinkenlaan 30
Kadaster 1^e afdeling sectie A nr 951d



Opgemaakt door

Willy Durinck
Landmeter-expert
LAN 040442

Kuilstraat 31
9250 Waasmunster

03 778 17 43
0473 98 28 38
willy.durinck@skynet.be

SCHATTINGSVERSLAG

1. INLEIDING

1.1 Datum van het verslag

Het verslag is opgemaakt op 12 november 2020 en aangepast volgens ontvangen metingsplan op 9 december 2020.

1.2 Identificatie van de landmeter-expert

Willy Durinck, landmeter-expert
Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde
Woonachtig te 9250 Waasmunster, Kuilstraat 31
Ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van landmeters-experten onder nummer LAN 040442

1.3 Identificatie van de opdrachtgever

Gemeentebestuur Waasmunster
Vierschaar 1
9250 Waasmunster

1.4 Doel van de schatting

Waardebepaling voor verkoop

1.5 Datum van het plaatsbezoek

30 oktober 2020

1.6 Identificatie van het te schatten onroerend goed

a Ligging

Vinkenlaan 30
9250 Waasmunster

b Kadastrale gegevens

Waasmunster 1^e afdeling
Sectie A
Nr 951d

Kadastrale oppervlakte: 8290 m²
volgens meting 8893,63 m²
Deel zonder nummer volgens meting 822,92 m²

KI 2104,00 EUR (niet geïndexeerd)

2. BESCHRIJVING VAN HET TE SCHATTEN ONROEREND GOED

2.1 Algemene beschrijving

Het terrein werd uitgebaat als camping maar is thans verlaten.

Er is een ontsluiting via de Vinkenlaan en achteraan via de Sinaaistraat.

Op het terrein staan nog enkele oude constructies.
Er zijn semi-verharde wegen.

De aanwezige beplanting bestaat uit enkele hoogstammen en opgeschoten struiken welke als afperking gediend hebben voor diverse staanplaatsen.

Het terrein is afgesloten met een draadgaas.
Vooraan is er een slagboom.

2.2 Liggingsplan

Zie bijlage

2.3. Foto's

Zie bijlage

2.4 Openbare nutsvoorzieningen

Water, gas, elektriciteit, openbare verlichting, telefoon, TV distributie, riolering achteraan in de Sinaaistraat.

2.5 Afmetingen

Het terrein heeft een totale oppervlakte van 8290 m² volgens de kadastrale gegevens; Volgens het opmetingsplan, opgemaakt door Johan Koppen, landmeter-expert dd 30 november 2020 heeft het perceel een oppervlakte van 8893,63 m². Een deel, zonder kadastraal nummer, heeft een oppervlakte van 822,92 m².

De noordzijde heeft een lengte van 132,95 m; oostzijde 65,76 m; zuidzijde 11111 m; westzijde 119,46 m.

2.6 Stedenbouwkundige gegevens

Gewestplan

Gewestplan Sint Niklaas – Lokeren, goedgekeurd bij KB dd 7 november 1978.

Gebied voor dag- en verblijfsrecreatie

Een gebied voor dag- en verblijfsrecreatie is bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendverblijfparken.

BPA – RUP - Verkaveling

De eigendom is niet gelegen in een BPA, een RUP of een verkaveling.

2.7 Voorkooprecht

Er is geen voorkooprecht

2.8 Watertoets

Het terrein is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

2.9 Biologische waarderingskaart

Het terrein is ten noorden begrensd door een biologisch waardevol gebied.

2.10 Bodemattest

Er zijn geen bodemgegevens medegedeeld.

3. VERGELIJKINGSPUNTEN

De meest recente vergelijkingspunten zijn kleine percelen (500 tot 1500 m²) gelegen in dag- en recreatiegebied waarop een beperkte bebouwing toegestaan is van 60 m² grondoppervlak voor een weekendverblijf zonder permanente bewoning.

De gronden zijn doorgaans afgelegen en beperkt toegankelijk.

Door hun geringe oppervlakte zijn deze percelen niet bruikbaar voor andere mogelijkheden binnen de bestemmingszone.

De prijzen van dergelijke gronden liggen in het Waasland tussen 25 en 50 EUR/m².

Goed ontsloten gronden met een vergelijkbare kleine oppervlakte en met dezelfde mogelijkheden worden aangeboden aan gemiddeld 88 EUR/m².

Ter vergelijking kan meegegeven worden dat bouwrijpe gronden in ambachtelijke zones een waarde hebben van ong 100 à 125 EUR/m², afhankelijk van de ligging. Uitzonderlijke liggingen behalen prijzen van 170 EUR/m².

Te ontwikkelen gronden in woonuitbreidingsgebied hebben een waarde van 100 à 115 EUR/m².

4. ANALYSE VAN DE MOGELIJKHEDEN

Het terrein van de vroegere camping heeft een grote oppervlakte waarop diverse activiteiten mogelijk zijn zoals omschreven in de definitie van de gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie.

'Een gebied voor dag- en verblijfsrecreatie is bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendverblijfparken'

Door de vorm van het terrein, de oppervlakte en de goede ontsluiting zijn deze uitgebreide mogelijkheden realiseerbaar.

De bestaande constructies dienen gesloopt te worden en het terrein dient voorzien te worden van de nodige infrastructuur.

Bij de waardebepaling dient hiermee rekening te worden gehouden.

De huidige constructies hebben geen bouwkundige waarde.

5. WAARDEBEPALING

Rekening houdend met o.a.

- de diverse mogelijkheden binnen de zone voor dag- en verblijfsrecreatie
- de gunstige ligging en vlotte bereikbaarheid
- de toestand van het terrein en de aanwezige opstallen
- de uit te voeren infrastructuurwerken
- de voorgaande bespreking en beoordeling

wordt de waarde van de grond vastgesteld op 100 EUR/m²

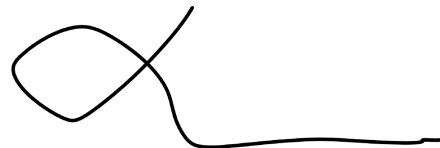
De vergoeding voor een zakelijk recht (erfpacht) wordt vastgesteld op 5 % van de grondwaarde of 5,00 EUR/m²/jaar

6. BESLUIT

Uit voorgaande bespreking kunnen wij besluiten dat de gronden gelegen te 9250 Waasmunster, Vinkenlaan 30, kadaster 1e afdeling sectie A nr 951d en een deel zonder kadastraal nummer, een waarde hebben van **100,00 EUR/m²**.

De waarde voor een zakelijk recht (erfpacht) wordt vastgesteld op **5 %** van de grondwaarde of **5,00 EUR/m²/jaar**.

Naar waarheid opgemaakt in eer en geweten te
Waasmunster op 12 november 2020 en aangepast op
9 december 2020



Willy Durinck
Landmeter-expert

BIJLAGEN

Foto's

Kadastraal plan

Liggingsplan

Situeringsplan

Gewestplan

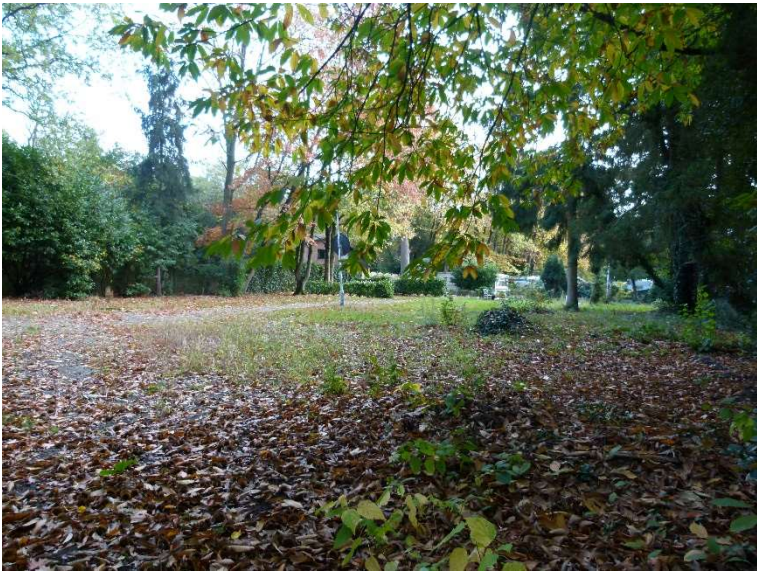
Biologische waarderingskaart

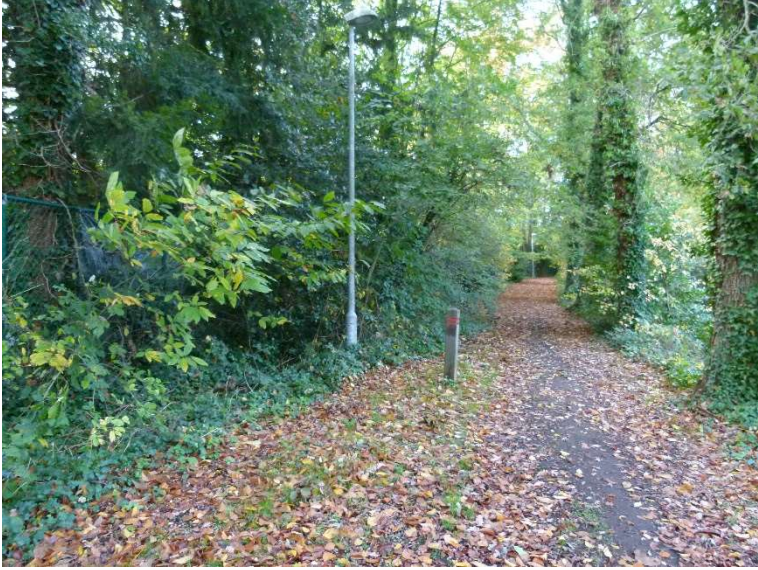
Riolering

Opmetingsplan

FOTO'S







KADASTRAAL PLAN

Kadaster 1^e afdeling sectie A nr 951d



Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN
INFORMATIELE
DOCUMENTATIE

Uittreksel uit het kadastraal perceelplan

Gecentreerd op:
WAASMUNSTER 1 AFD

Fiscale toestand 01/01/2020
Aangemaakt op 29/10/2020
Schaal: 1 : 1000



De APD is de auteur van het kadastraal perceelplan en de producent van de databank waarin deze gegevens zijn opgenomen en geniet de intellectuele eigendomsrechten opgenomen in de Auteurswet en de Databankwet. Vanaf 01/01/2018 worden de gebouwen op het kadastraal perceelplan gekoppeld en verworpen door een dataset (= lokaal ofwel Gebouwen(gewesten)) beheerd door de gewesten. De APD zal dan niet langer verantwoordelijk zijn voor de voorstelling van de gebouwen op het kadastraal perceelplan.



LIGGINGSPLAN



SITUERINGSPLAN



GEWESTPLAN SINT NIKLAAS – LOKEREN
KB dd 07.11.1978

Gebied voor dag- en verblijfsrecreatie

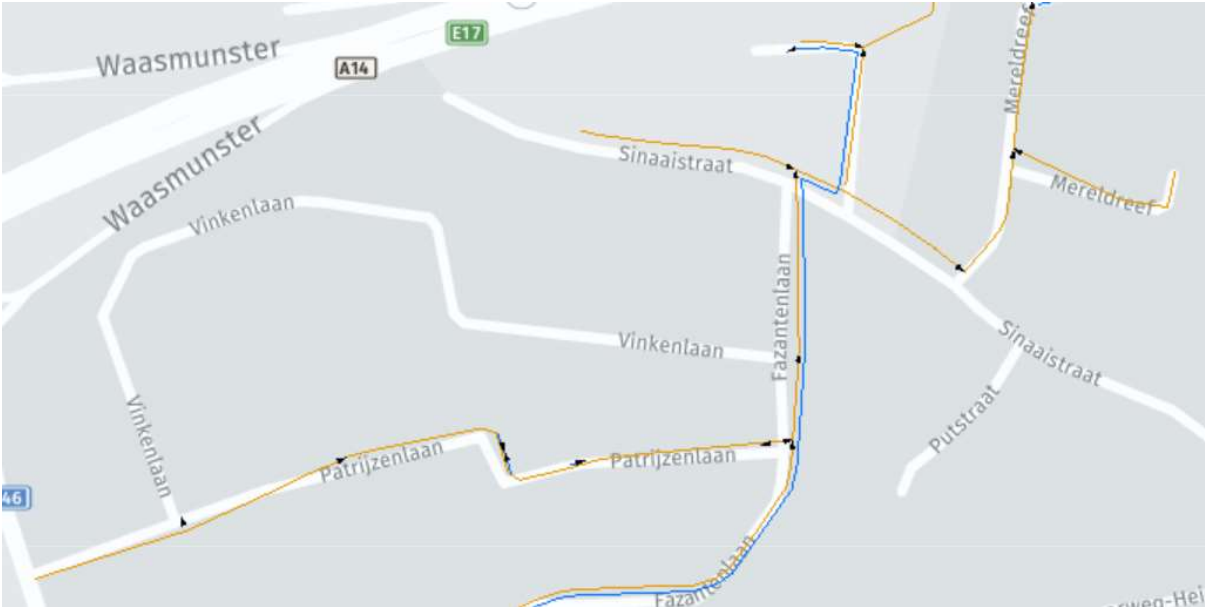


5.2		Gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie	0402
-----	---	--	------

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART



RIOLERING



OPMETINGSPLAN

Plan met referentienr. 42023-10387
Dossiernummer M2020.788

Gemeente WAASMUNSTER

1e afdeling
Sectie A

Lot 1 Nr. : 951/D
Opp. : 8.893m² 63dm²
Lot 2 Nr. : deel zonder nummer
Opp. : 822m² 92dm²



Lambert-72 coördinaten

Nr	X	Y
1	130776.82	204800.33
2	130377.85	204808.59
3	130233.10	204820.28
4	130287.84	204807.81
5	130281.11	204833.02
6	130257.82	204857.83
7	130277.23	204878.00
8	130204.27	204886.29
9	130185.23	205008.84
10	130182.74	205008.84
11	130772.40	204927.70
12	130778.80	204878.22
13	130482.63	204885.20
14	130487.27	204886.75
15	130171.71	204882.89
16	130187.48	204925.70
17	130282.73	204928.17

Grenslinie zijn niet gemiddeld
Grens 1-2 ligt buiten
Grens 2-3 niet gemiddeld
Grens 4-5 niet gemiddeld
Grens 6-7 niet gemiddeld
Grens 10-11-12 niet gemiddeld
Grens 13-14-15-16-17 niet gemiddeld
Schaal : 1/750

De afgeplaatste kadastrale kaart is vervaardigd op grond van de kadastrale gegevens van de kadastrale dienst van de gemeente Waasmunster op 31 december 2023.

De afgeplaatste kadastrale kaart is vervaardigd op grond van de kadastrale gegevens van de kadastrale dienst van de gemeente Waasmunster op 31 december 2023.

KOPPEL
KOPPEL