



OPMETINGEN + VERKAVELINGEN + EXPERTISES + PLAATSBSCHRIJVINGEN

**SABBE + C°**  
LANDMETERSKANTOOR

**E-MAIL** didier.kerckhof@vabeld.com  
Pans nv  
Meensesteenweg, 608  
8800 Roeselare

<b>uw bericht van</b> 6/04/2022	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b> S85091/2022	<b>Roeselare</b> 6/04/2022
------------------------------------	-------------------	-----------------------------------	-------------------------------

### Schatting Biezenstraat , Middelkerke

geachte,

Uw dossier is afgerond. In bijlage vindt u volgende stukken:

- 1 exemplaren schattingsverslag(en)
- 1 factuur (per afzonderlijke mail)

*Mijn oprechte verontschuldiging voor de vertraging.*

*Indien U nog aanvullende toelichting zou wensen, aarzel dan absoluut niet om mij daaromtrent te contacteren.*

*Dossierbeheerder Van Acker Rik - directe lijn 051 - 26 46 71.*

Bedankt voor de opdracht.

Met vriendelijke groeten,

**Sylvie Dehouck**  
Gedelegeerd Bestuurder

**Rik Van Acker**  
Aangesteld Landmeter-Expert  
Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Kortrijk  
LAN05 1202



---

## DESKUNDIG VERSLAG

---

Onze referentie: S85091/2022

**Aanvrager**

Pans nv  
Meensesteenweg, 608  
8800 Roeselare *didier.kerckhof@vabeld.com*

**Ligging van het pand**

*Middelkerke, Biezenstraat ,*

**Aard van de opdracht**

waardebepaling van eigendom

**Aard van het pand**

een strook grond , zijnde onderdeel van eigendom Oostendsestraat 300b,  
palende aan de Biezenstraat

**Kadastrale aanduiding**

afdeling 1 , sectie A  
**Deel van** nummer 0423/00H000  
kadastraal inkomen: € /

**Algemene afmetingen**

*(benaderend)*

perceelsbreedte \_\_\_\_\_ 73,71meter

totale grondoppervlakte volledig perceel \_\_\_\_\_ 5.482 m<sup>2</sup>

oppervlakte te schatten \_\_\_\_\_ 331,68 m<sup>2</sup>



## Bezetting & staat van onderhoud

gebruik thans braakliggend

## Informatieve toelichting omtrent voorschriften & attesten

advies bodemattest vermoedelijk niet in risicozone gelegen, waardebepaling onder voorbehoud van voorlegging van een gunstig bodemattest en dat er effectief geen bodemverontreiniging aanwezig is, idem inzake asbest in schadelijke vorm

stedenbouwkundige  
voorschriften

RUP Bedrijvzone Oostendelaan d.d. 12/01/2017 : zone artikel 8 :  
Zone voor secundaire ontsluitingsweg

watertoets

Niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied

inventaris onr. erfgoed

nihil

## Ligging

locatie

buiten het centrum van Middelkerke gelegen, in bedrijvzone, omgeving met handelspanden, nabij luchthaven van Oostende

openbaar vervoer

bushalte op 200 meter



## Vergelijkingspunten

**VERTROUWELIJK** : de inhoud van deze informatie mag op geen enkele wijze verstrekt worden aan derden zonder uitdrukkelijke toestemming vanwege landmeterskantoor Sabbe & C°

ligging **GISTEL, Oostendse Baan 20b**  
aard bouwgrond  
grootte 966 m<sup>2</sup>  
soort verkoop + datum onderhandse verkoop d.d. 09/11/2019  
prijs € 260.000,00



ligging **MIDDELKERKE, Ijzerlaan 26-28**  
aard bouwgrond  
grootte 1.502 m<sup>2</sup> - KI : € /  
soort verkoop + datum online verkoop d.d. 11/03/2019  
prijs € 416.000,00



ligging **OOSTENDE, Torhoutsesteenweg 712**  
aard perceel grond  
grootte 4.401 m<sup>2</sup> - KI : € 1.304  
soort verkoop + datum onderhandse verkoop d.d. 19/02/2021  
prijs € 1.300.000,00



*kmo grond met afsluiting rondom*

*Moeilijk rechtstreeks vergelijkbaar, evenwel geen beter passende referentiepunten beschikbaar.*

Aandachtspunt : resultaten uit het verleden blijken evenwel geen garantie te zijn naar toekomst toe.

- Tendens vaststelbaar voor verstrakken voor toekenningsvoorwaarden bij verlening van hypothecaire leningen (verhoging bedrag van eigen middelen)
  - de wet van vraag en aanbod wordt als een geruime tijd ernstig beïnvloed door externe factoren, tzt sinds eind 2019 (woonbonus), vervolgens coronapandemie, vastgoedmarkt vertoont oververhittingsverschijnselen
- Deze situatie dient met de gepaste aandacht opgevolgd te worden.



## Algemene bespreking & opmerkingen

- braakliggend perceel grond, zijnde achterste strook grond van eigendom Oostendelaan 300b, palende aan de Biezenstraat
- rechthoekig qua vormgeving
- vlak terrein
- volgens het vigerende RUP Bedrijvenzone Oostendelaan d.d. 12/01/2017 : gelegen in zone artikel 8 : zone voor secundaire ontsluitingsweg (zie ook bijlage), maw beperkte mogelijkheden, zou, naar mijn inzichten in aanmerking kunnen komen als soort van groenstrook.

## Waardebepaling :

Na plaatsbezoek en bezichting van dit goed, rekening houdende met zijn aard, oppervlakte, onderhoudstoestand, opbrengst- en/of mogelijkheid tot reconversie en vergelijkingspunten, onder voorbehoud van afwezigheid van bodemverontreiniging, idem inzake asbest in schadelijke vorm & dat alles vergund is, schat ik de waardevermindering (op basis van afstand van deze strook grond) van de volle eigendom van pand Oostendestraat 300b als volgt :

HUIDIGE STAAT :	<b>20.000,00</b> Euro
-----------------	-----------------------

*"IK VERKLAAR IN EER EN GEWETEN, NAUWGEZET EN EERLIJK MIJN OPDRACHT TE HEBBEN VERVULD"*

opgesteld te Roeselare op \_\_\_\_\_ 6/04/2022

**Sylvie Dehouck**  
Gedelegeerd Bestuurder

**Rik Van Acker**

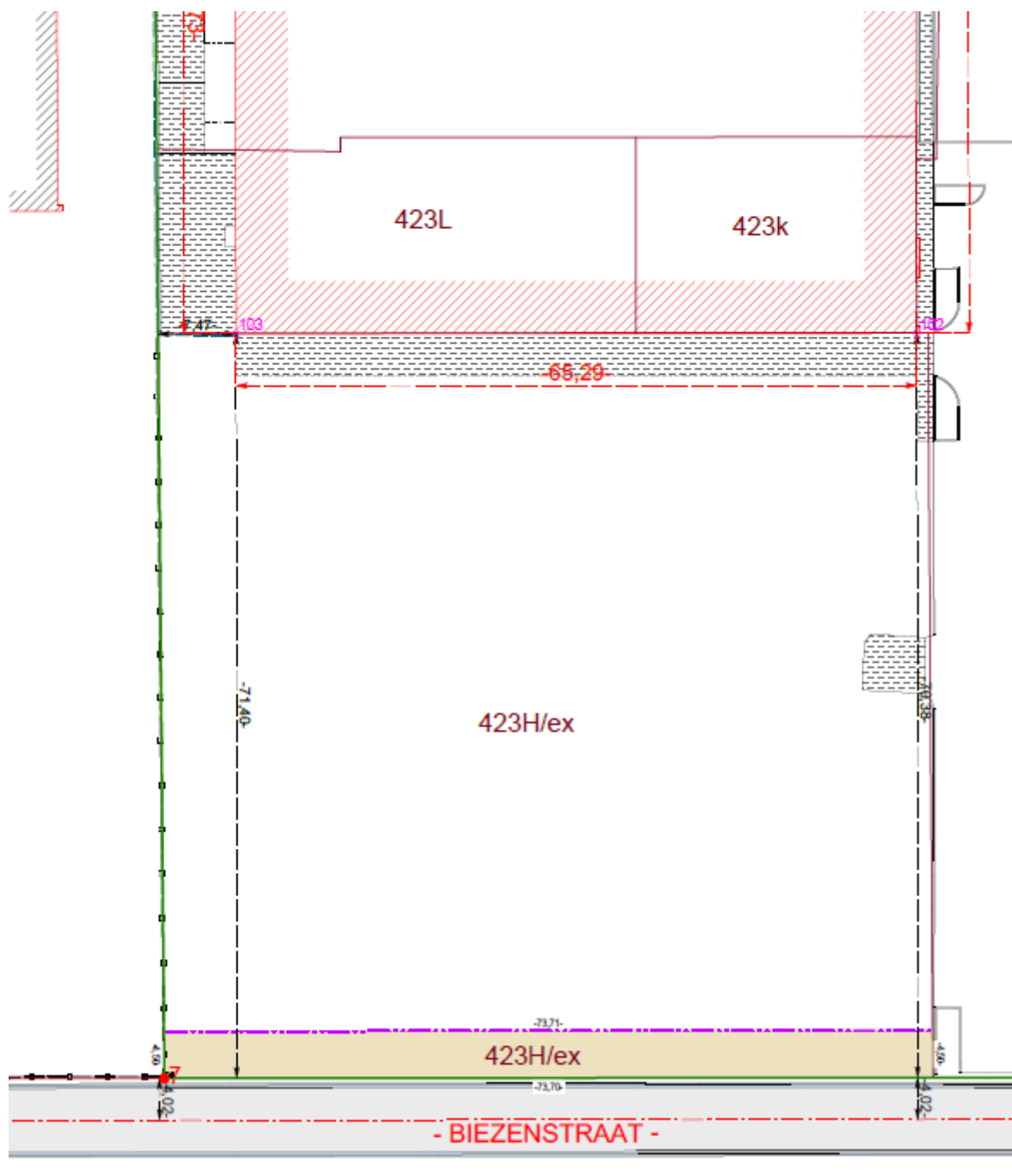
Aangesteld Landmeter-Expert  
Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Kortrijk  
LAN05 1202

### Verantwoordelijkheid en gebruik van het schattingsverslag

Onze algemene voorwaarden met betrekking tot de verantwoordelijkheid en het gebruik van dit schattingsverslag zijn terug te vinden op <http://www.sabbenv.be/nl/info.html> of kunnen bekomen worden op eenvoudig verzoek.



# Metingsplan







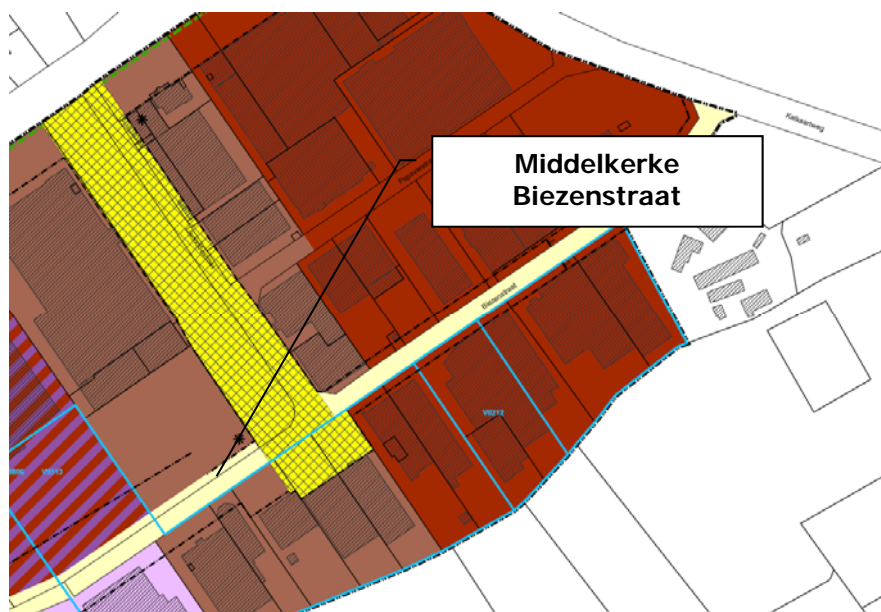
# Liggingplan







## RUP Bedrijvenzone Oostendelaan



### Categorie "BEDRIJFVIGHEID"

- art. 1 Zone voor lokale bedrijven en groothandel
- art. 2 Zone voor lokale bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen
- art. 3 Zone voor lokale bedrijven, groothandel en kantoorachtigen
- art. 4 Zone voor grootschalige kleinhandel, groothandel en lokale bedrijven
- art. 5 Zone voor grootschalige kleinhandel, groothandel en bestaande lokale bedrijven
- art. 6 Zone voor kleinhandel
- art. 7 Zone voor hoofdontsluitingsweg
- art. 8 Zone voor secundaire ontsluitingsweg
- art. 9 Zone voor kleinhandelsplein met openbaar karakter
- Overdrukzone voor nabestemming KMO, groothandel, kleinschalige ambachten en kantoorachtigen
- Voorboulijn
- symbolische aanduiding secundaire ontsluiting
- symbolische aanduiding voor omgevingsaanleg
- symbolische aanduiding horecazaak toegelaten



Provincie West-Vlaanderen

Gemeente

Middelkerke

RUP Bedrijvenzone Oostendelaan

## Stedenbouwkundige voorschriften

### Art. 8 Zone voor secundaire ontsluitingsweg

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

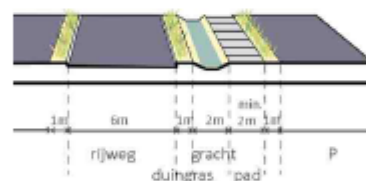
Art.	Verordenende voorschriften
8.1	<b>Bestemmings- en inrichtingsvoorschrift</b>
8.1.1	<p>Deze zone is bestemd voor de inrichting van een secundaire ontsluiting met lokaal karakter voor het bedrijventerrein gelegen binnen het plangebied en (eventueel gekoppelde nog in ter richten) bedrijventerreinen buiten het plangebied. Voorzieningen voor het normaal functioneren van verkeer en aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Overheids- en nutsgebouwen en -constructies kunnen eveneens worden opgericht.</p> <p>Vanaf de Rietstraat tot het kleinhandelsplein dient deze nevenontsluiting ingericht te worden ingericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Omgevingsgroen van min .1m (kan eventueel ook voorzien worden op privaat domein).</li> <li>· Rijstrook voor gemotoriseerd verkeer met een minimale breedte van 6m.</li> <li>· Pad met een minimale breedte van 2m, aangelegd gescheiden van het gemotoriseerd verkeer door een groenzone van min. 2,5m waarbij de strook ook gedeeltelijk ingevuld is met een open waterloop i.f.v. waterhuishouding in het gebied. De strook kan beperkt worden onderbroken i.f.v. toegankelijkheid.</li> <li>· Het inrichten van parkeerstroken is niet toegelaten.</li> <li>· Eenzelfde materialisatie voor de shoppingzone, rustoase en de paden uit de zone voor kleinhandelsplein met openbaar karakter en alle zones voor secundaire en hoofdontsluitingsweg.</li> </ul> <p>Enkel streekgebonden beplantingen gelinkt aan de duinen en duingrassen worden toegestaan.</p>

### Toelichtende voorschriften

Met overheids- en nutstgebouwen en -constructies worden o.a. bedoeld: bushaltes, verdeelkabinen voor distributie, ...

De zone heeft tussen de Rietstraat en de zone voor kleinhandelsplein op het grafisch plan een breedte van rooilijn tot rooilijn van 15m.

Onderstaande schets geeft een optimaal wegenisprofiel weer, zoals vooropgesteld:





## Kadastraal plan



\*© De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is de enige eigenaar van de kadastrale gegevens 6/04/2022 die op dit document voorkomen\*.

## Watertoets

