PROCES – VERBAAL van SCHATTING ACTUALISATIE

In het jaar 2019, de vijftiende februari.

Ondergetekende, ***AXIOS bvba*** *vertegenwoordigd door* ***Lode VERDOODT****,*
beëdigd landmeter-expert, kantoorhoudende te 1740 Ternat, Statiestraat 8
(Tel.: 02/582.65.75 – Fax : 02/582.63.16 – email: info@axios.be).
Dossier behandeld door: ***Sofie Neckebroeck***
Referentienummer: ***46690 - actualisatie***

Aangesteld door ***STADSBESTUUR SINT-NIKLAAS, Afdeling plannen en ontwikkelen,*** *Grote Markt 1 te 9100 SINT-NIKLAAS.*

Met als opdracht over te gaan tot ***de actualisatie van de waardebepaling (verkoop en verhuur)*** *van het volgende onroerende goed.*

Stad SINT-NIKLAAS

Industrieel pand

Industriepark Noord 4+ en 5A

Ik verklaar te zijn overgegaan tot het schatten van de venale waarde (t.t.z. de prijs die men in het vrije spel van vraag en aanbod van een onroerend goed kan bekomen, rekening houdend met het feit dat men het ogenblik van de verkoop uitkiest en in de veronderstelling dat er voldoende liefhebbers zich binnen een vrij korte periode aanbieden), van dit onroerend goed.

VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

Op verzoek van de aanvrager, ***STADSBESTUUR SINT-NIKLAAS, Afdeling plannen en ontwikkelen****, wordt een actualisatie uitgevoerd van het bestaande schattingsverslag dd. 04/09/2018 opgemaakt door AXIOS bvba.*
Deze actualisatie wordt uitgevoerd naar aanleiding van de opmaak van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Industriepark-Noord waarbij de zone waarin het te waarderen industrieel pand gelegen is, aangepast wordt.
Het ontwerp van het RUP Industriepark-Noord werd overeenkomstig de wettelijke bepalingen opgemaakt en door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld op 23/11/2018. Het openbaar onderzoek loopt vanaf 21/12/2018 tot en met 18/02/2019.

In het oorspronkelijke schattingsverslag werd rekening gehouden met de ligging volgens het gewestplan, zijnde industriezone.
De ligging van perceelsnummer 783/K/2 (pand nr. 5A) en een deel van perceelsnummer 783/M/2 (pand nr. 4+) wordt volgens het RUP Industriepark-Noord gewijzigd naar een zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein met overdruk projectzone bedrijvigheid. Daarenboven wordt een overdruk voortuinstrook voorzien vanaf de rooilijn tot 10 m diep. Daarachter wordt een overdruk Zone bouwhoogte 30 m voorzien vanaf de voortuinstrook tot 20 m diep.

Er werd geen bijkomend plaatsbezoek uitgevoerd.
Het oorspronkelijke schattingsverslag wordt hieronder bijna integraal overgenomen, met uitzondering van de bespreking van de gewijzigde ligging volgens het RUP Industriepark-Noord en de bijhorende bepalingen.
In onderstaande waardebepaling wordt uitgegaan van een goedgekeurd Ruimtelijk Uitvoeringsplan Industriepark-Noord volgens de documenten die ons ter beschikking werden gesteld via volgende link:
https://www.sint-niklaas.be/onze-dienstverlening/bestuur-en-participatie/bekendmakingen/openbaar-onderzoek-ontwerp-rup-industriepark-noord .

BEVINDINGEN

Industrieel pand, Industriepark Noord 4+ en 5A – 9100 Sint-Niklaas

a. Beknopte beschrijving

Industrieel pand in halfopen bebouwing bestaande uit twee delen en omvattende een bureelgedeelte, twee magazijnen waarvan één met laadkades en personeelsruimtes.
De twee gebouwen vormen aan de buitenzijde visueel één geheel met het achterliggende pand.

Voor gebouw 5A geldt dat het gebouw eigendom is van LIBRIDIS NV. De grond is eigendom van de stad Sint-Niklaas.
Op de grond werd door de grondeigenaar een recht van opstal gevestigd ten voordele van LIBRIDIS NV op 01/04/1996 voor een duur van 30 jaar (eindigend op 01/04/2026). Jaarlijks dient een opstalvergoeding betaald te worden (bepaald op 01/04/1996 op 45.000 Bef (1.115,52 euro), elk jaar aan te passen aan het indexcijfer van de consumptieprijzen).
LIBRIDIS NV verkrijgt daarenboven voor de duur van het opstalrecht een kosteloos gebruik over een deel van de voortuinstrook. Hierop werden door LIBRIDIS NV parkeerplaatsen aangelegd. De groenstrook gelegen tussen de parkeerplaatsen en de rooilijn werd beplant door Stad Sint-Niklaas die ook instaat voor het onderhoud.

Gebouw 4+ maakt deel uit van een groter kadastraal perceelsnummer. Hiervan is de exacte perceelsoppervlakte nog niet gekend is. Er wordt voor de perceelsoppervlakte een benaderende oppervlakte genomen die overeenstemt met een oppervlakte gelegen onder de gebouwen zelf.

Voor de aanpalende parking wordt afzonderlijk in de waardebepaling een prijs per m² opgegeven.

b. Kadastrale gegevens

Pand 5A
Stad Sint-Niklaas, 2de afdeling,
Sectie C, nummer 783/K/2
Oppervlakte volgens kadaster: 35a 37ca

Pand 4+
Stad Sint-Niklaas, 2de afdeling,
Sectie C, deel van nummer 783/M/2
Oppervlakte volgens Cadgis: ± 40a 52ca

c. Algemene afmetingen

Pand 5A

Perceelsbreedte:	*± 130 m*
Perceelsoppervlakte:	*3.537 m²*
Gevelbreedte pand:	*± 120 m*
Oppervlakte magazijngedeelte:	*± 2.970 m²*
Oppervlakte personeelsruimtes:	*± 270 m²*
Totale bebouwde oppervlakte:	*± 3.240 m²*

Pand 4+

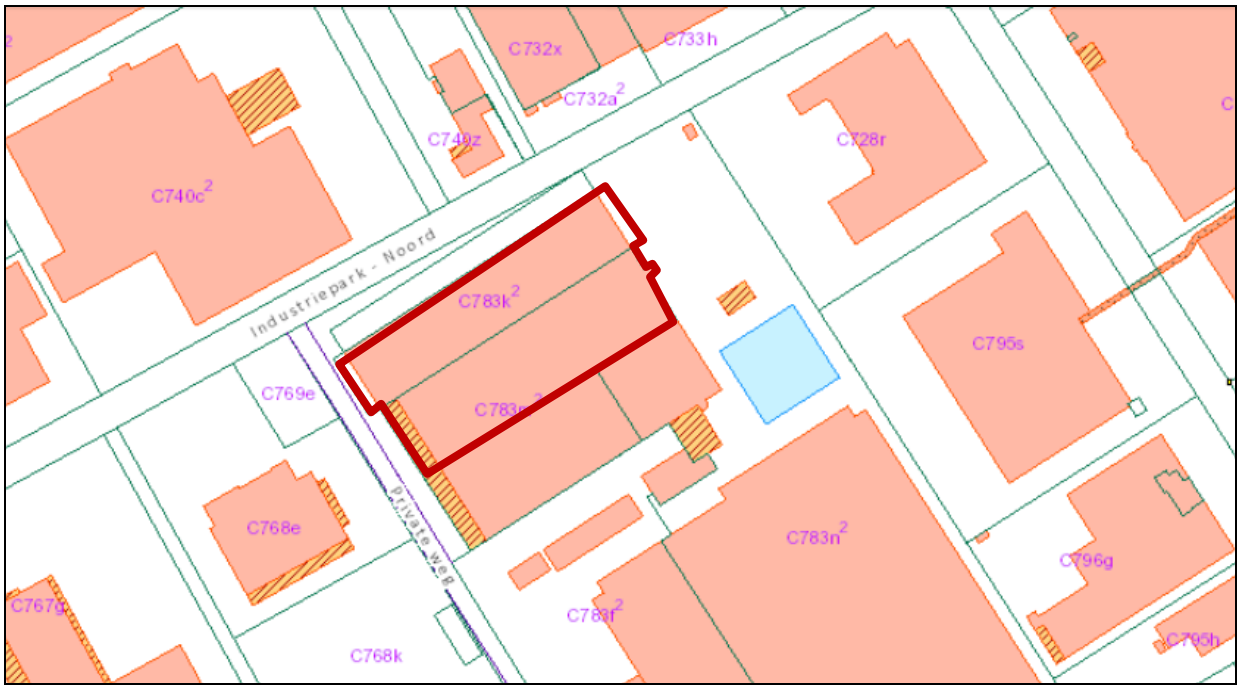
Perceelsbreedte:	*± 120 m*
Perceelsoppervlakte:	*± 4.052 m²*
Gevelbreedte pand:	*± 120 m*
Oppervlakte bureelgedeelte gelijkvloers:	*± 611 m²*
Oppervlakte inkomsas gelijkvloers:	*± 9 m²*
Oppervlakte magazijngedeelte gelijkvloers:	*± 3.230 m²*
Oppervlakte laadkades gelijkvloers:	*± 202 m²*
Oppervlakte bureelgedeelte verdieping:	*± 611 m²*

Foto's pand 5A

Foto's pand 4+

postnl

J. MICHEL



Uittreksel uit Cadgis

d. Beschrijving van het gebouw

d.1. Ouderdom van het gebouw:

Pand nr. 5A dateert van 1996.
Pand nr. 4+ dateert van de jaren °70. De inrichting van het bureelgedeelte dateert van 1986.

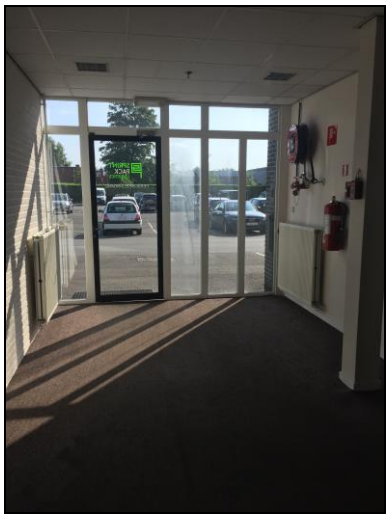
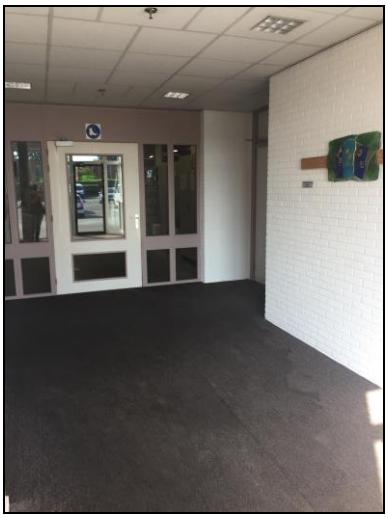
d.2. Indeling van het gebouw:

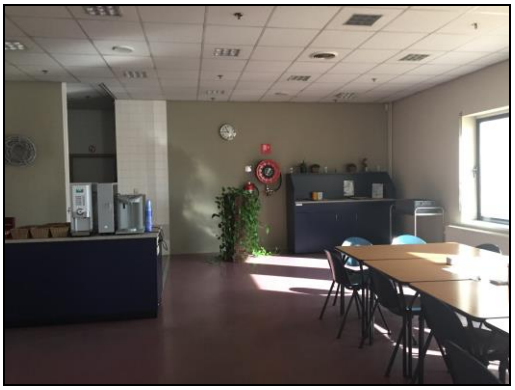
<u>Pand nr. 5A</u>

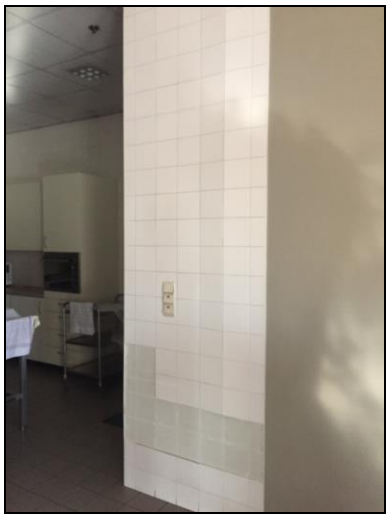
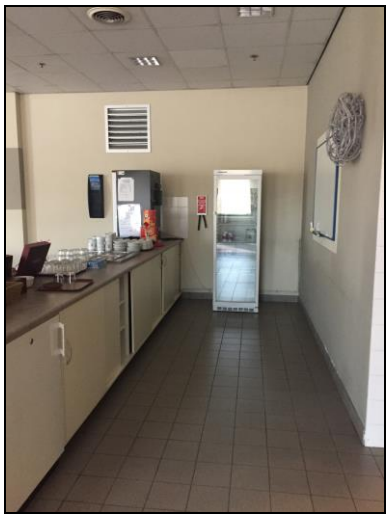
<u>Gelijkvloers:</u>
Het gebouw werd aangebouwd aan pand nr. 4+.
De inkomdeur bevindt zich op de linker zijgevel. Via een inkomhal komt men in de refter met toog die doorloopt in de keuken met berging. Links vooraan in het gebouw is een garage voorzien met toegangspoort op de linker zijgevel. Via de inkomhal bereikt men het magazijn met in totaal drie toegangspoorten waarvan twee op de voorgevel en één achteraan. Ter hoogte van de voorgevel werd in het magazijn links een stookplaats gecreëerd. Rechts vooraan heeft men een afgesloten sas ter hoogte van de toegangspoort voor de vrachtwagens.
Het gebouw vormt visueel één geheel met de achterliggende gebouwen en vormt eigenlijk hal 3 van de totaliteit.
Momenteel loopt de inkomhal door in het achterliggende gebouw (pand nr. 4+ = hal 2). Ook ter hoogte van het magazijn werden verschillende doorgangen voorzien naar het achterliggende gebouw, weliswaar afgesloten door middel van brandwerende tussenpoorten.
In de eigendom zelf werden geen sanitaire voorzieningen getroffen.
De poort achteraan rechts komt uit ter hoogte van de laadkades van pand nr. 4+ (hal 2).

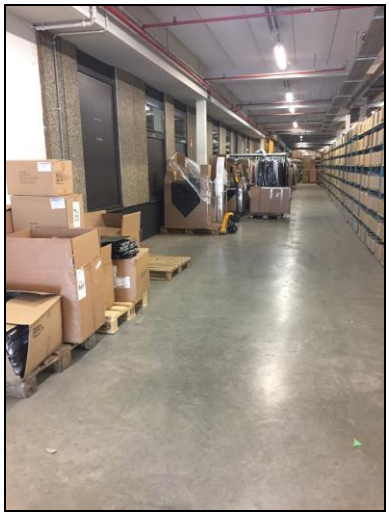
Het gebouw is eigendom van LIBRIDIS NV. De grond is eigendom van de stad Sint-Niklaas.
Op de grond werd door de grondeigenaar een recht van opstal gevestigd ten voordele van LIBRIDIS NV op 01/04/1996 voor een duur van 30 jaar (eindigend op 01/04/2026). Jaarlijks dient een opstalvergoeding betaald te worden (bepaald op 01/04/1996 op 45.000 Bef (1.115,52 euro), elk jaar aan te passen aan het indexcijfer van de consumptieprijzen).
LIBRIDIS NV verkrijgt daarenboven voor de duur van het opstalrecht een kosteloos gebruik over een deel van de voortuinstrook. Hierop werden door LIBRIDIS NV parkeerplaatsen aangelegd. De groenstrook gelegen tussen de parkeerplaatsen en de rooilijn werd beplant door Stad Sint-Niklaas die ook instaat voor het onderhoud.

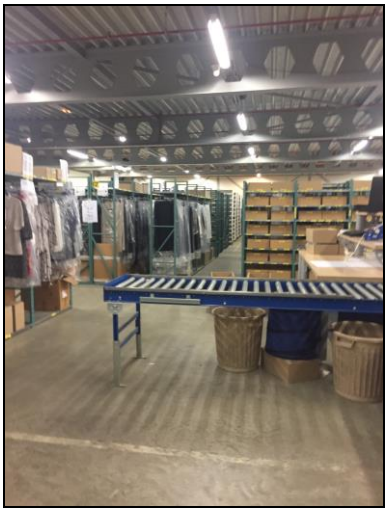
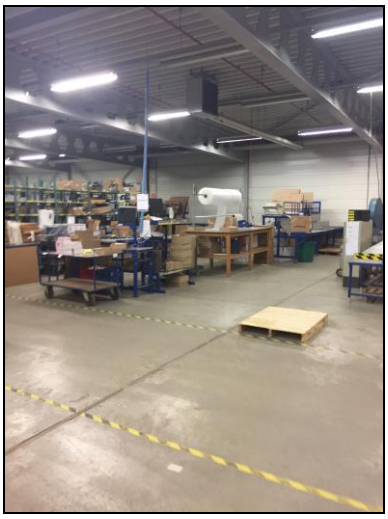
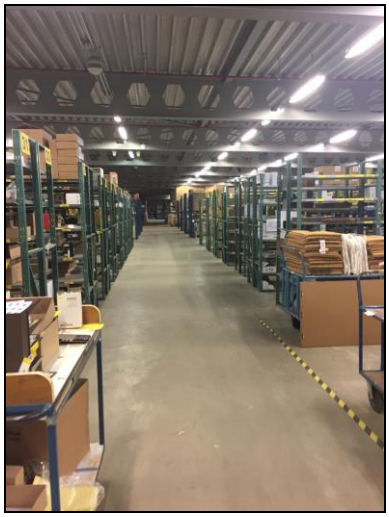
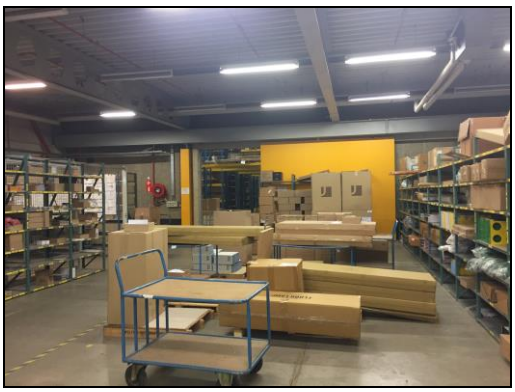
De opstalgever (Stad Sint-Niklaas) zal ten voordele van de opstalhouder (LIBRIDIS NV) een erfdienstbaarheid van doorgang verlenen, ten kosteloze titel, over de strook grond, gelegen ten westen van het gebouw, zijnde de toegangsweg tot de Stadswerkplaatsen en de aanpalende, in huur gegeven gebouwen.

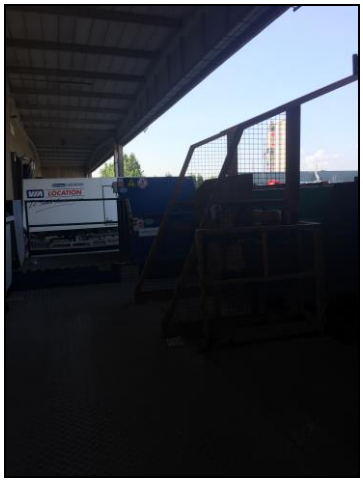
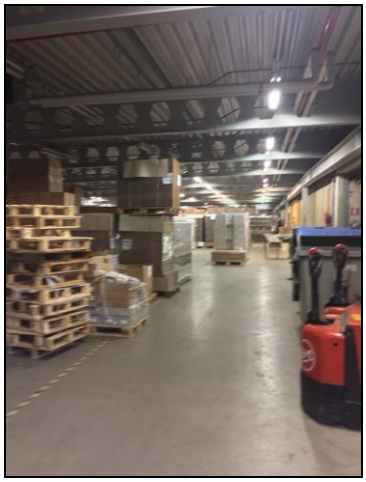
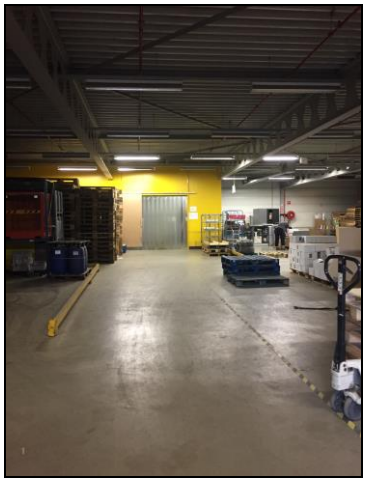



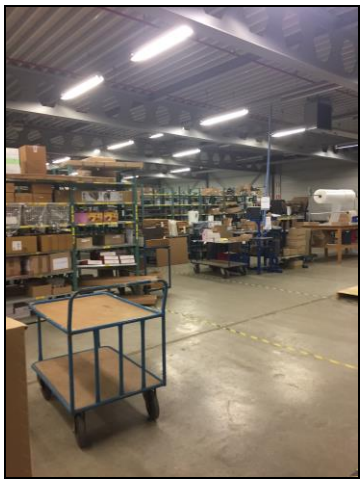






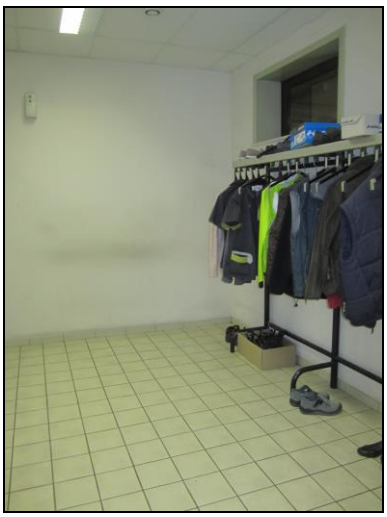
Pand nr. 4+

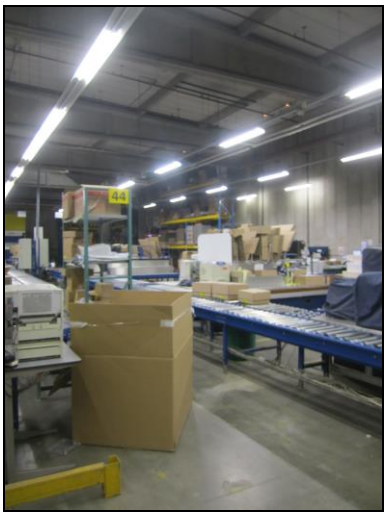
Gelijkvloers:

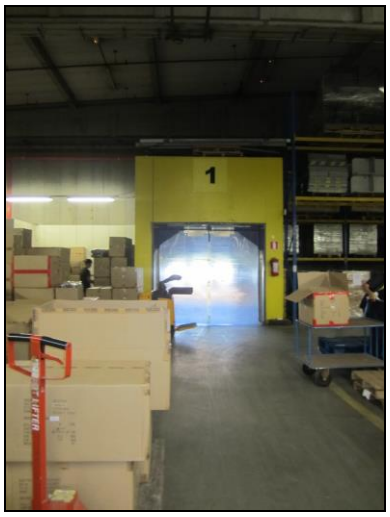
Het gebouw wordt besproken vanaf de straat (Industriepark-Noord) kijkende naar het gebouw. De termen vooraan, achteraan, links en rechts, worden vanuit deze positie besproken.
Het gebouw (hal 2) zit ingesloten tussen twee andere industriële panden. Het gebouw vormt aan de buitenzijde visueel één geheel met het voor- en het achterliggende gebouw.
Het gebouw omvat een bureelgedeelte en een magazijn.
Het bureelgedeelte is toegankelijk via het uitspringende inkomsas op de linker zijgevel ter hoogte van de parking en omvat een receptie met trap naar de verdieping, sanitaire voorzieningen, verschillende burelen, kleedkamers, een vergaderzaal, een rokerslokaal, een EHBO-lokaal en een berging.
Het magazijn is toegankelijk via het bureelgedeelte en via twee toegangspoorten met laadkade op de rechterzijgevel.
Momenteel loopt de inkomhal van het voorliggende pand nr. 5A (hal 3) door pand nr. 4+ (hal 2). Ook ter hoogte van het magazijn werden verschillende doorgangen voorzien naar het voorliggende gebouw, weliswaar afgesloten door middel van brandwerende tussenpoorten.
Het gebouw zelf is enkel toegankelijk via een erfdienstbaarheid van doorgang op het omliggende perceelsnummer 783/N/2. De laadkades zijn bereikbaar via een private weg die gesitueerd is ter hoogte van de rechterzijde van perceelsnummer 783/N/2. Voor de aanpalende parking wordt afzonderlijk in de waardebepaling een prijs per m² opgegeven. Er wordt rekening gehouden met het feit dat er op de parking dan erfdienstbaarheden van over- en doorgang en een recht van riolering zullen gevestigd worden.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping omvat een bureelgedeelte met een centrale traphal, sanitaire voorzieningen apart voor dames en heren, een kitchenette, een serverlokaal, een archiefruimte, een PC-lokaal met goederenlift naar het magazijn en verschillende burelen en vergaderzalen. De stookplaats is eveneens gelegen op de eerste verdieping en is bereikbaar via een aparte ladder.

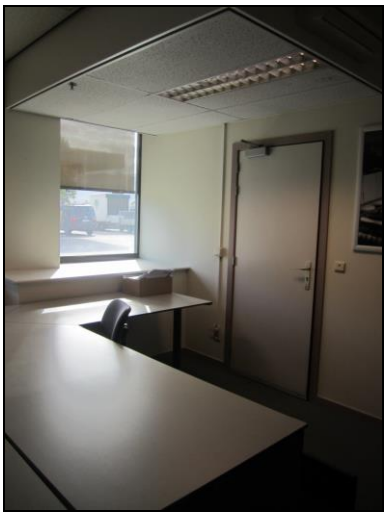


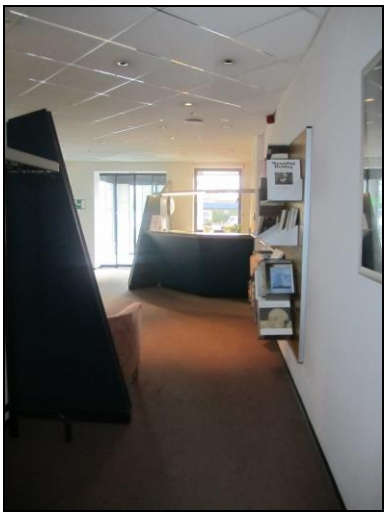

44

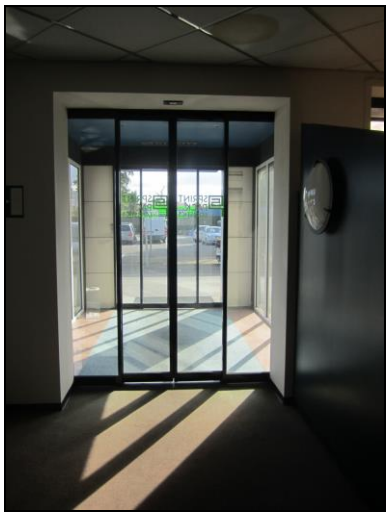

1

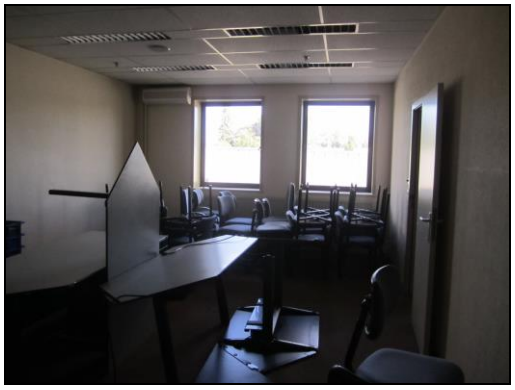
HAL
1

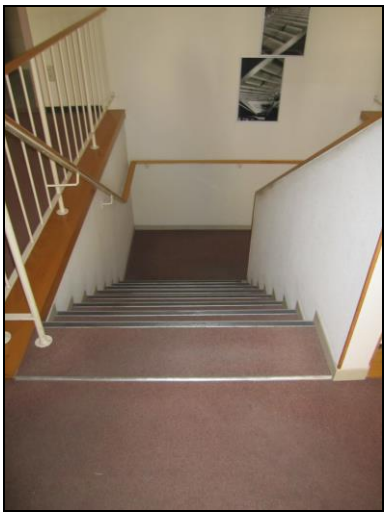
11

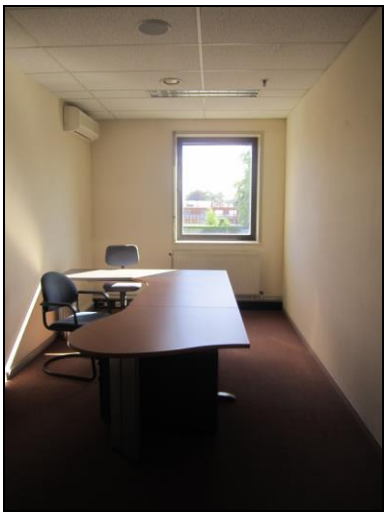


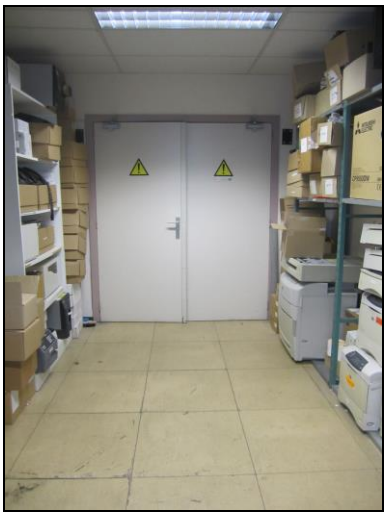


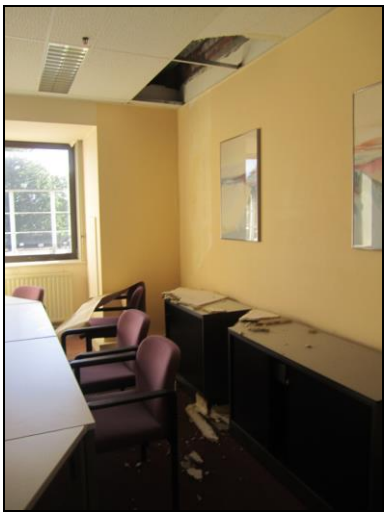


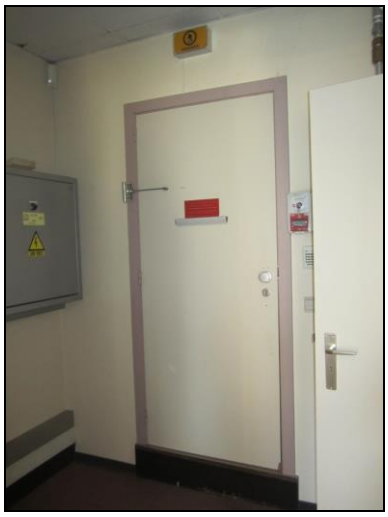


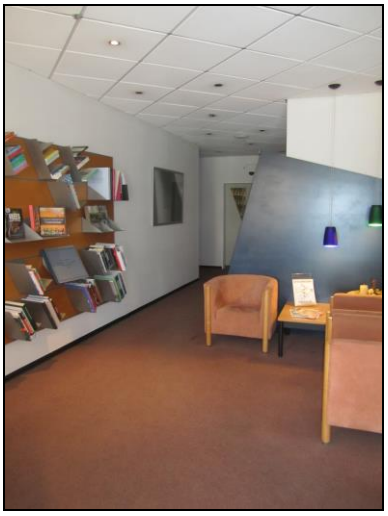












d.3. Detailbeschrijving:

Metselwerk:

Pand nr. 5A is een constructie bestaande uit metalen kolommen en metalen liggers. Buitenwanden in geprofileerde metaalplaten. Binnenwanden in sandwichpanelen. Onderaan werd een sokkel in metselwerk voorzien, afgewerkt aan de buitenzijde in gevelmetselwerk. De muur aan de zijde van hal 2 bestaat uit silexbetonnen panelen (voormalige buitengevel van hal 2). De tussenmuren in de personeelsruimtes werden voorzien in bakstenen metselwerk.
De dorpel ter hoogte van de inkomhal werd voorzien in blauwe hardsteen. De poortdorpels zijn vervaardigd in beton. De raamdorpels zijn uitgevoerd in aluminium.
Pand nr. 4+ is een constructie bestaande uit betonnen kolommen, betonnen spanten en tussenliggende betonnen panelen. De buitengevels werden afgewerkt in silexbetonnen panelen, in combinatie met aluminium panelen tussen de ramen. De voorgevel bovenaan is deels afgewerkt met aluminium geprofileerde platen. Ter hoogte van het inkomsas werd een afwerking in pvc platen geplaatst. Onderaan werd een betonnen sokkel voorzien. Tussen het gebouw en hal 1 werd een brandwerende tussenwand geplaatst. De tussenmuren in het bureelgedeelte werd voorzien in bakstenen metselwerk in combinatie met gipskartonplaten.
De dorpel ter hoogte van het inkomsas werd voorzien in blauwe hardsteen. De raamdorpels zijn uitgevoerd in aluminium.

Dak:

Pand nr. 5A is voorzien van een plat dak, waarvan een deel iets lager is gelegen. Ter hoogte van de inkomhal en de ingang naar het magazijn werden namelijk betonnen gewelven geplaatst met daarbovenop isolatie en een bitumineuze waterafdichting. Het hoger gedeelte boven de rest van het gebouw bestaat uit metalen liggers met daarbovenop metalen profielplaten, isolatie en een bitumineuze waterafdichting. Er werden automatische rookluiken in het dak voorzien.
Dakrandprofiel in aluminium. Regenwaterafvoerbuizen in pvc.
Pand nr. 4+ is voorzien van een plat dak van betonnen gewelven op betonnen spanten. Dakbedekking met een bitumineuze waterafdichting. Er werden automatische rookluiken in het dak voorzien.
Dakrandprofiel in aluminium. Regenwaterafvoerbuizen in pvc.

Schrijnwerk:

De inkomdeur van pand nr. 5A werd uitgevoerd in aluminium, voorzien van dubbele beglazing. Ook de ramen zijn uitgevoerd in aluminium met dubbele beglazing en voorzien van een zonneweringssysteem. De toegangspoorten zijn geautomatiseerde sectionale poorten. Extra metalen buitendeuren. De binnendeuren zijn brandwerende houten deuren. In de refter werd een toog geplaatst.
De poorten tussen hal 3 en hal 2 zijn brandwerende poorten.
De inkomdeur van pand nr. 4+ is een geautomatiseerde aluminium schuifdeur voorzien van een glaspartij. Ook de ramen zijn uitgevoerd in aluminium met dubbele beglazing en voorzien van een zonneweringssysteem. De toegangspoorten zijn geautomatiseerde sectionale poorten. De binnendeuren zijn brandwerende houten deuren in combinatie met standaard houten schilderdeuren. De trap naar de eerste verdieping is een betonnen trap bekleed met tapijt. Metalen ladder naar de stookplaats.
De poorten tussen hal 3 en hal 2 zijn brandwerende poorten.

Vloeren:

In de inkomhal en in de refter van pand nr. 5A werd een balatumbekleding geplaatst. Achter de toog, in de keuken en in de berging werden keramische tegels voorzien. De garage werd afgewerkt met een gepolierde betonvloer. Ook in het magazijn werd een gepolierde betonvloer voorzien.
De parkeerplaatsen vóór het gebouw werden aangelegd in betonstraatstenen.
In het bureelgedeelte van pand nr. 4+ werd een keramische tegelvloer gecombineerd met tapijt. De eerste verdieping werd voorzien op betonnen gewelven en eveneens afgewerkt met tapijt in combinatie met vinylbekleding en keramische tegels. In het magazijn werd een gepolierde betonvloer voorzien.
Ter hoogte van de laadkades werd een betonverharding voorzien.

Afwerking:

Pand nr. 5A: de muren in de inkomhal werden voorzien in beschilderd metselwerk. In de refter werden de muren bepleisterd en beschilderd. Ter hoogte van de toog en in de keuken werden de muren afgewerkt met faience. In de garage en in het magazijn werden de sandwichpanelen en de silexbetonnen panelen zichtbaar gelaten.
De plafonds in de inkomhal, de refter, de keuken en de berging werden afgewerkt met een systeemplafond met brandwerende tegels. In de garage en in het magazijn werden de metalen profielplaten en de betonnen gewelven zichtbaar gelaten.
Eenvoudige afwerking en inrichting.
Pand nr. 4+: de muren in het bureelgedeelte werden bepleisterd en behangen en/of beschilderd. In de sanitaire ruimtes en in de kleedkamers werden de muren afgewerkt met faience. De plafonds in het bureelgedeelte werden afgewerkt met brandwerende plafondtegels.
In het magazijn werden de wanden bruut gelaten in zichtbare betonnen panelen of in zichtbaar bakstenen metselwerk. De dakconstructie met betonnen spanten en betonnen panelen werd niet verder afgewerkt en bruut gelaten.
Standaard afwerking en inrichting.

Comfort:

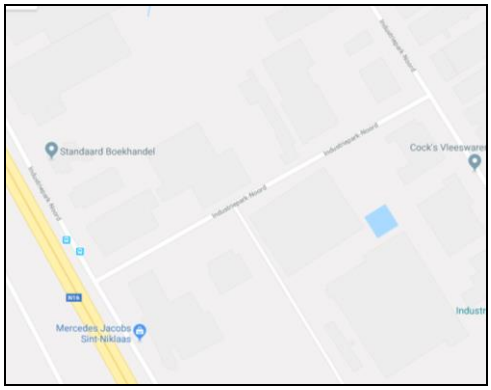
Pand nr. 5A wordt verwarmd aan de hand van twee alternerende verwarmingsketels op aardgas die geplaatst staan in de stookplaats. In de ingerichte ruimtes werden hangradiatoren met thermostatische regeling geplaatst. In het magazijn werden warmeluchtblazers geplaatst.
Momenteel wordt nog een deel van het kantoorgedeelte van pand nr. 4+ via dezelfde verwarmingsketels verwarmd.
De warmwatervoorziening in de keuken gebeurt aan de hand van een elektrische boiler.
De keuken is uitgerust met een spoeltafel, een keramische kookplaat, een dampkap, een oven, een industriële vaatwasmachine en boven- en onderkasten.
In de refter werd een toog voorzien met onderkasten.
Er zijn geen sanitaire voorzieningen aanwezig in pand nr. 5A. De sanitaire voorzieningen die momenteel gebruikt worden, bevinden zich in pand nr. 4+.

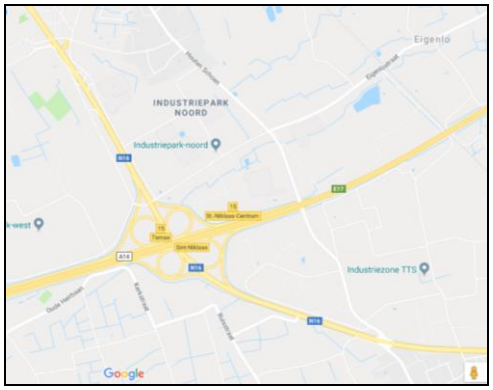
Pand nr. 4+ wordt verwarmd aan de hand van een verwarmingsketel op aardgas die geplaatst staat in de stookplaats. In de ingerichte ruimtes werden hangradiatoren met thermostatische regeling geplaatst. In het magazijn werden warmeluchtblazers geplaatst.
Momenteel wordt nog een deel van het kantoorgedeelte verwarmd aan de hand van de verwarmingsketel in pand 5A.
In de burelen werd airconditioning geplaatst.

De kitchenette is uitgerust met een spoeltafel, een kleine elektrische kookplaat, een losstaande koelkast en enkele kastjes.
De sanitaire voorzieningen op het gelijkvloers bestaan uit aparte dames- (sas met dubbele lavabo en twee aparte toiletten) en herentoiletten (sas met enkele lavabo, twee urinoirs en één apart toilet). In de kleedkamers werden lavabo's voorzien. Op de verdieping bestaat het sanitair uit twee aparte toiletten op de gang en een sas met dubbele lavabo, een uitgietbak, twee urinoirs en één apart toilet.

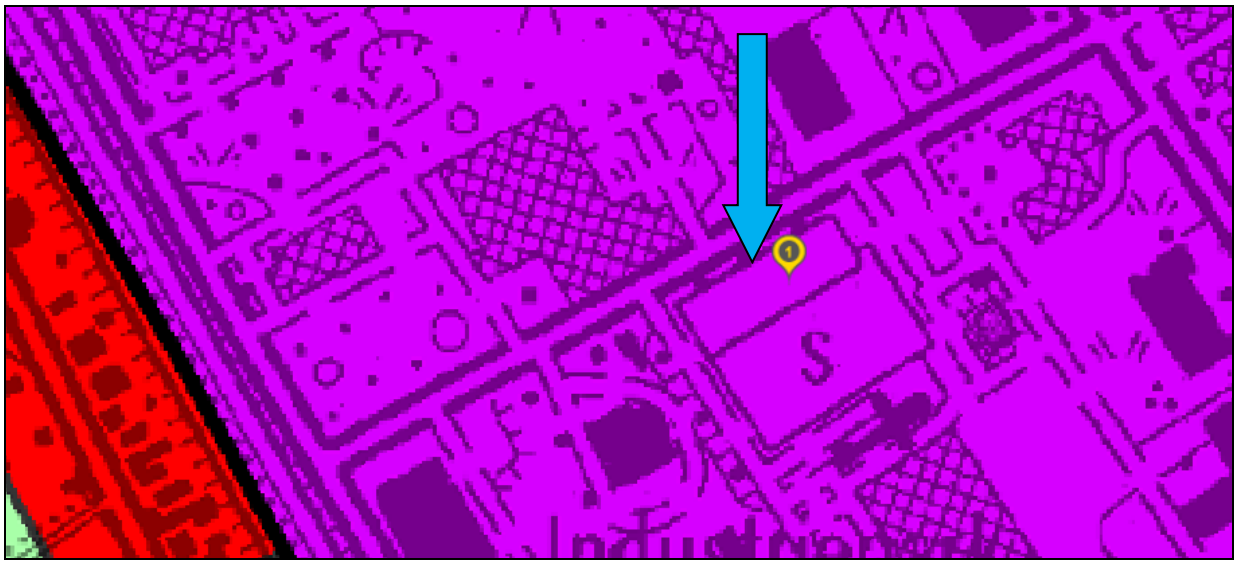
De eigendommen zijn aangesloten op de openbare riolering, leidingwater, elektriciteit, aardgas, kabel en distributie. Er zijn geen aparte tellers voorzien. De tellers staan geplaatst in pand nr. 4+.
De panden beschikt over verschillende brandbestrijdingsmiddelen zoals brandblussers, brandhaspels, drukknoppen, breekplaatjes, noodverlichting, brandwerende tussendeuren, brandwerende tussenpoorten en een sprinklersysteem (aangesloten op de installatie van de Stad Sint-Niklaas – hal 1). De databekabeling en de geluidsinstallatie voor pand nr. 5A worden gestuurd vanuit pand nr. 4+.
De gebouwen zijn voorzien van een alarminstallatie en van een verluchtingssysteem (vermoedelijk werkt het verluchtingssysteem niet meer in pand 5A). Tussen de eerste verdieping en het magazijn werd in pand nr. 4+ een goederenlift voorzien.

<u>Ligging & verkeersmiddelen:</u>
De panden zijn gelegen op het industrieterrein Industriepark Noord Sint-Niklaas vlakbij het op- en afrittencomplex van de autosnelweg E17 (± 1,6 km). In de omgeving bevinden zich soortgelijke panden. Busstop op wandelafstand. Het station van Sint-Niklaas bevindt zich op ± 4,2 km.
Handelszaken en openbare instellingen bevinden zich in het centrum van Sint-Niklaas op ± 3,2 km.
Volgens het gewestplan zijn de eigendommen gelegen in industriegebied. Volgens het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Industriepark-Noord zijn de eigendommen gelegen in zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein met overdruk projectzone bedrijvigheid. In het hoofdstuk stedenbouw worden de stedenbouwkundige voorschriften en het ontwerp verder besproken.
Volgens de Watertoets – Overstromingsgevoelige gebieden 2017 werden op deze locatie geen objecten gevonden.

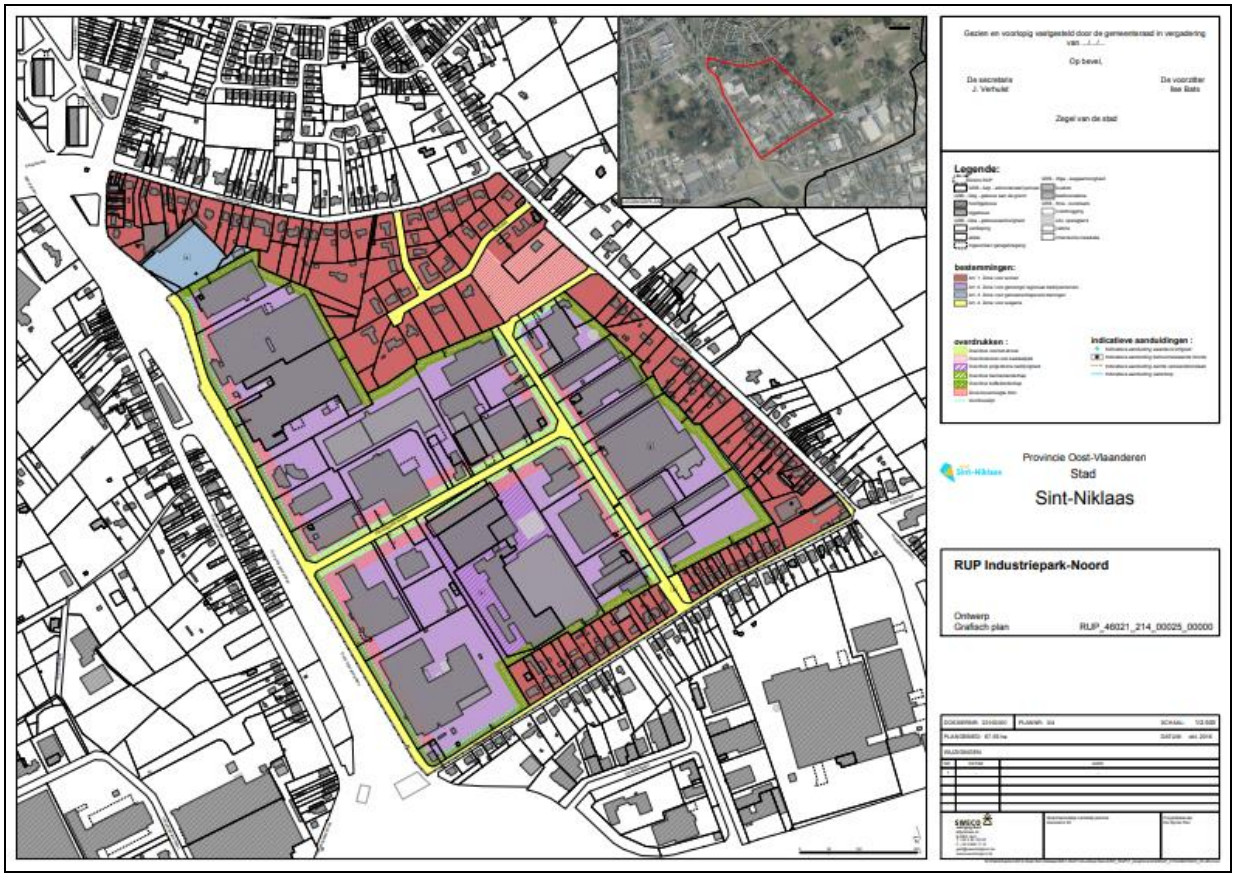




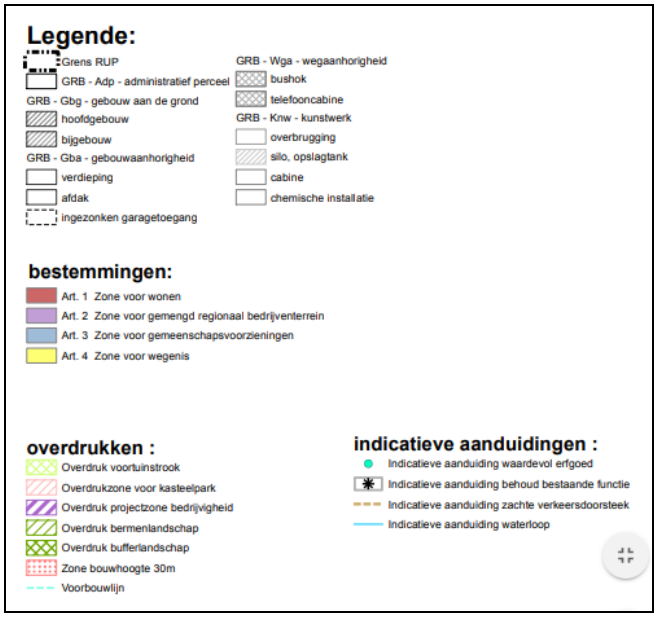
Uittreksel uit Google Maps



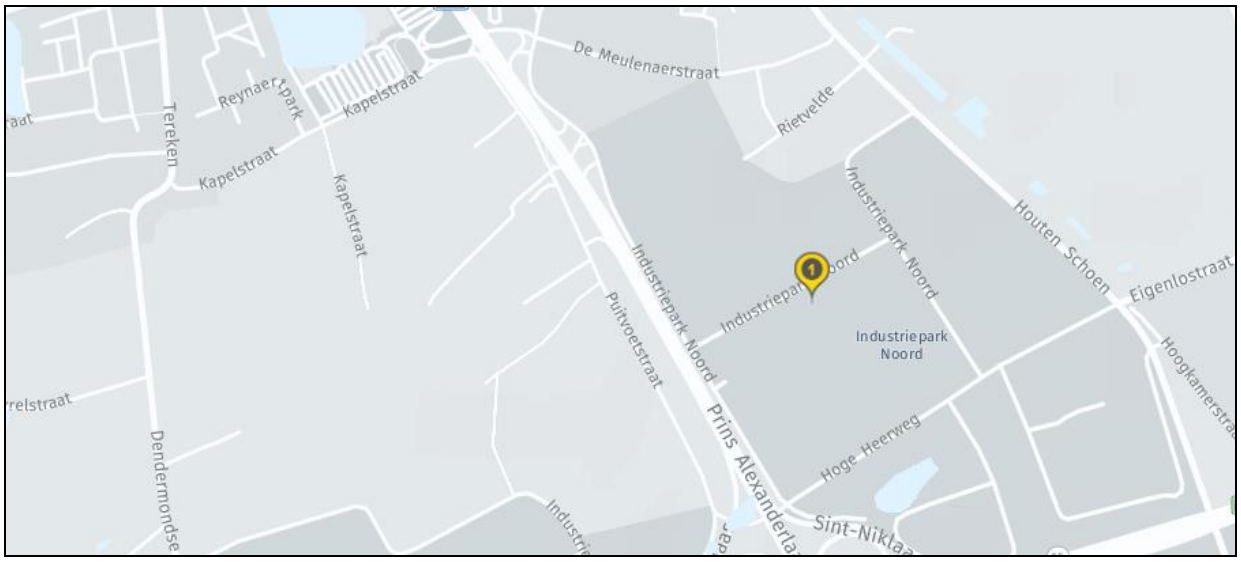
Uittreksel uit het gewestplan



Uittreksel uit het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Industriepark-Noord



Detailuittreksel uit het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Industriepark-Noord



Uittreksel uit de Watertoets – Overstromingsgevoelige gebieden 2017

<u>Uitbating:</u>
De eigendommen zijn momenteel in gebruik als kantoorgedeelte en magazijn voor DISTRIMEDIA NV.

<u>Staat van onderhoud:</u>
Deels normaal en deels minder goed onderhouden eigendom.

e. Stedenbouw:

<u>e.1. Pand 5A (perceelsnummer 783/K/2)</u>

Het perceel is gelegen volgens het RUP Industriepark-Noord in een zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein met overdruk projectzone bedrijvigheid.

Het deel van de voortuinstrook waarop LIBRIDIS NV voor de duur van het opstalrecht een kosteloos gebruik over heeft alsook de groenstrook die onderhouden wordt door de Stad Sint-Niklaas hebben een overdruk voortuinstrook gekregen, vanaf de rooilijn tot een diepte van 10 m.
Daarenboven wordt een extra overdruk voorzien vanaf de voortuinstrook tot een diepte van 20 m voor een zone waar de bouwhoogte 30 m mag bedragen.

Samenvattend gelden voor de <u>Zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein</u>:

- *als hoofdbestemming gelden, eventueel ondergebracht in een bedrijfsverzamelgebouw:*
  (ambachtelijke) bedrijven, gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie-, en/of onderzoeksactiviteiten; • Groothandel; • Collectief parkeergebouw; • Alle nieuwe types bedrijvigheid die gerelateerd kunnen worden met bovenstaande functies. • Energierecuperatie, warmtekrachtkoppeling en productie van energie
- *Alle aanverwante inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de woonomgeving niet overschrijden, zijn toegelaten.*
- *Per bedrijf/zaak of per groep samenwerkende bedrijven kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte beslaan:*
  Kleinschalige openbare nutsvoorzieningen; • Kantoren; • Dienstverlening; • Kleinhandel/toonzaal onlosmakelijk gekoppeld aan één van bovenstaande hoofdbestemmingen; • Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut. • Bedrijfsondersteunende functies; Bedrijventerreinondersteunende functies dienen voorzien te worden in de overdruk voor projectzone.
- *Per bedrijfsperceel of groep gekoppelde bedrijfspercelen kunnen ook kantoren in hoofdbestemming toegelaten worden, zolang deze maximaal 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte beslaan.*
- *Per bedrijf, handelsbedrijf, site met gemeenschapsvoorziening of voorziening van openbaar nut kan ook één bedrijfs- of conciërgewoning worden toegelaten geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1000 m³. Deze mag niet worden afgesplitst van het bedrijfsgebouw. Er kan ook maximaal 1 conciërgewoning worden toegelaten i.f.v. parkbeheer in het bedrijventerrein.*
- *Nieuwe bedrijfsgebouwen moeten minimum 50% en mogen maximum 60% van het totale bedrijfsperceel innemen. Delen van daken die worden ingericht met een intensief of extensief groendak, dienen niet meegerekend te worden bij deze maximale bezetting.*
  De maximale bezetting kan worden verhoogd:
  Indien wordt voldaan aan de voorschriften omtrent bufferstroken naar de woonzone of indien wordt voldaan aan een correcte aanleg van de voortuinstrook wordt tot max. 70 % bezetting toegelaten (inclusief deze bufferstroken en voortuinstrook); • Indien het gekoppelde bebouwing betreft, of indien sprake van samenwerkende bedrijven met collectief gebruik van de buitenruimte wordt tot max. 80 % bezetting toegelaten.
  Collectieve parkeergebouwen kunnen 100 % van de zone innemen (rekening houdend met de andere voorschriften).
- *De gebouwen dienen minimaal 5 m tov de zijkavelgrens en de achterkavelgrens of op 0 m ifv gekoppelde bebouwing geplaatst worden.*
- *De voorbouwlijn wordt weergegeven op het grafisch plan.*

- *De maximale hoogte van de bebouwing tot op 50 m van de woonpercelen bedraagt normaal 12 m. De maximale hoogte vanaf 50 m vanaf de woonpercelen is 18 m.*
  In op het grafisch plan specifiek aangeduide zones, kan tot op 30 m gebouwd worden (Zone bouwhoogte 30 m).
- *De dakvorm is vrij te kiezen. Dakterrassen en zonnepanelen zijn toegelaten. Minimum 25% is verplicht in te richten als extensief of intensief groendak of best beschikbare energieopwekkende installaties, tenzij technisch onmogelijk en/of ifv beperktere uitbreidingen/herbouw/verbouwingen tot een oppervlakte van 500 m².*
- *Nieuwe voorgevels dienen ingericht te worden als 'architectonisch interessante' gevel.*
- *Elk bedrijf dient zijn parkeerbehoefte op het eigen terrein op te vangen uitgezonderd:*
  Indien kan worden aangetoond dat de parkeerbehoefte samen met andere bedrijven 'collectief op eigen terrein' wordt opgevangen. Op deze wijze kan ook gemotiveerd worden om de parkeerbehoefte te minderen; • Indien het bedrijf kan bewijzen dat zijn parkeerbehoefte wordt opgevangen in het collectief parkeergebouw.
- *Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn bij de heraanleg van de niet-bebouwde ruimte en alle bijhorende nutsvoorzieningen zijn toegelaten. De niet bebouwde en niet verharde delen worden ingericht als groenzones.*
- *Er mag 1 publiciteitsbord per bedrijf aangebracht worden op de voorgevel.*
- *Bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact wordt informatief een geïntegreerd inrichtingsplan gevoegd.*

Voor de overdruk Projectzone bedrijvigheid geldt samengevat:
- *Bijkomend aan onderliggende bestemmingszone en indien niet hinderlijk voor de woonomgeving zijn volgende functies in hoofdbestemming toegelaten:*
  Bedrijventerreinondersteunende en collectieve functies; • Evenementenruimte/polyvalente zaal/opleidings- en congrescentrum; • Installaties voor energierecuperatie en –productie. • Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut aanleunend bij bedrijvigheid of onderzoeksactiviteiten
- *Binnen deze overdrukzone kan in functie van het voorzien van collectieve buitenruimte afgeweken worden van het verplichte minimale bebouwingspercentage van 50%.*
- *Een geïntegreerde inrichtingsstudie met mobiliteitsnota dat het totaalconcept van de zone omvat, wordt toegevoegd bij elke stedenbouwkundige aanvraag, niet zijnde een beperkte verbouwing/uitbreiding met een oppervlakte van minder dan 200 m².*

Voor de overdruk Voortuinstrook geldt samengevat:
- *Ter hoogte van deze overdruk moet een zone met voortuinstrook aangelegd worden i.f.v. de inkleding van het terrein t.o.v. de openbare weg. Er dient hierbij gestreefd te worden naar een geïntegreerde landschappelijke eenheid met het openbaar domein, waarin ook plaats is voor groene ontspanningsruimten en collectieve waterbuffering onder de vorm van wadi's en natuurlijke grachten. De voortuinstrook wordt opgevat als een landschappelijke strook van gevel tot gevel en zal hoofdzakelijk ingericht worden met lage streekeigen beplantingen afgestemd op de plaatselijke bodemcondities, de bestaande hoogstambomen dienen hierbij (maximaal) behouden te blijven.*
- *Het betreft een voornamelijk onverharde groene ingerichte zone waarbij de verhardingen worden beperkt tot:*
  • Publieke voetpaden; • Collectieve fietsenstalplaatsen; • Verhardingen i.f.v. onderhoud van collectieve waterhuishouding; • Noodzakelijke toegangen tot het bedrijfsperceel; • Brandwegen aangelegd met groene waterdoorlatende materialen; • Verhardingen ter hoogte van bestaande laad- en loskaaien, waarbij anders het laden en lossen niet meer mogelijk zou zijn. Nieuwe laad- en loskaaien

moeten zo worden ingericht dat ze geen weerslag hebben op deze overdrukzone; • Een collectieve (beheerde) publieke bezoekersparking, waarbij dient voldaan te worden aan: o min. 1 boom of plantvak van min. 2,5 m² per 10 parkeerplaatsen; o 100 % van de oppervlakte van de parking moet in groene waterdoorlatende parkeerplaatsen voorzien worden met uitzondering van aangepaste parkeerplaatsen; • Bedrijven kunnen 50 % van de zone gelegen voor hun bedrijfsperceel inrichten met private parkeerplaatsen aangelegd met groene waterdoorlatende materialen indien zij cumulatief voldoen aan volgende duurzame voorwaarden: o Minimum 50 % van de bebouwde oppervlakte op het bedrijfsperceel wordt ingericht met een intensief groendak of zonnepanelen; o Minimum 20 % van de onbebouwde zone op het bedrijfsperceel wordt ingericht met groenaanleg en/of i.f.v. waterhuishouding.

- *Permanente bebouwing en constructies zijn enkel toegelaten ifv volgende collectieve functies:*

  Collectieve fietsenstallingen; • Gebouwen i.f.v. collectief centraal parkbeheer; • Ondergrondse afval (ophalings) systemen met beperkte bovengrondse constructie; • Constructies i.f.v. onderhoud van collectieve waterhuishouding.
- *De voortuinstrook is onlosmakelijk verbonden met de bedrijfskavel en mag dan ook vormelijk niet worden afgesplitst. Er kan geen aparte ontsluiting of parking worden ingericht i.f.v. de bebouwing of constructies in de voortuinstrook.*

e.2. Pand 4+ (deel van perceelsnummer 783/M/2)

Het deel van het perceel is gelegen volgens het RUP Industriepark-Noord in een zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein met overdruk projectzone bedrijvigheid.

e.3. Aanpalende parking (deel van perceelsnummer 783/N/2)

Ook hier is volgens het RUP Industriepark-Noord de bestemming vastgelegd als een zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein met overdruk projectzone bedrijvigheid. Ter hoogte van de straatzijde heeft men over een diepte van 10 m een overdruk voortuinstrook met daaropvolgend een zone van 20 m diepte met overdruk Zone bouwhoogte 30 m.

f. Beoordeling:

Industrieel pand bestaande uit twee delen, namelijk het voorliggende deel nr. 5A en het ingesloten achterliggende deel nr. 4+. Het geheel bestaat uit een magazijn met een beperkte vrije hoogte, personeelsruimtes, een magazijn met een normale vrije hoogte, twee laadkades en een bureelgedeelte, verdeeld over twee verdiepingen.
De toegang tot deze gebouwen verloopt via een erfdienstbaarheid van doorgang over het omliggende perceelsnummer.
De mooie breedte van de straatgevel van de twee panden samen, geeft een meerwaarde naar zichtbaarheid toe.

De dakbedekking van pand nr. 5A dient nagekeken te worden Zo zijn er een aantal vochtplekken zichtbaar ter hoogte van het systeemplafond. Ook in pand nr. 4+ werd het plafond deels uitgebroken.
De inrichting van het bureelgedeelte van pand nr. 4+ is eerder gedateerd en kan een opfrissing gebruiken.

De eigendom is gelegen op het industrieterrein Noord vlakbij het op- en afrittencomplex van de autosnelweg E17 (± 1,6 km).
Naar bestemming en bouwvoorschriften toe volgens het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Industriepark-Noord kan er op perceelsnummer 783/K/2 vooraan tot een hoogte van 30 m gebouwd worden. Behalve de voor de hand liggende hoofdbestemmingen en nevenbestemmingen die zijn toegelaten in de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein, worden de functies in hoofdbestemming uitgebreid omwille van de overdruk projectzone bedrijvigheid:

- *Bedrijventerreinondersteunende en collectieve functies;*
- *Evenementenruimte/polyvalente zaal/opleidings- en congrescentrum;*
- *Installaties voor energierecuperatie en –productie.*
- *Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut aanleunend bij bedrijvigheid of onderzoeksactiviteiten*

Gebouw nr. 5A is eigendom van LIBRIDIS NV. De grond is eigendom van de stad Sint-Niklaas.
Op de grond werd door de grondeigenaar een recht van opstal gevestigd ten voordele van LIBRIDIS NV op 01/04/1996 voor een duur van 30 jaar (eindigend op 01/04/2026). Jaarlijks dient een opstalvergoeding betaald te worden (bepaald op 01/04/1996 op 45.000 Bef (1.115,52 euro), elk jaar aan te passen aan het indexcijfer van de consumptieprijzen).
LIBRIDIS NV verkrijgt daarenboven voor de duur van het opstalrecht een kosteloos gebruik over een deel van de voortuinstrook. Hierop werden door LIBRIDIS NV parkeerplaatsen aangelegd. De groenstrook gelegen tussen de parkeerplaatsen en de rooilijn werd beplant door Stad Sint-Niklaas die ook instaat voor het onderhoud.

Voor pand 4+ wordt in de waardebepaling enkel rekening gehouden met een perceelsoppervlakte die overeenstemt met de oppervlakte die onder de gebouwen ligt. Voor de aanpalende parking wordt afzonderlijk in de waardebepaling een prijs per m² opgegeven. Er wordt rekening gehouden met het feit dat er op deze parking dan erfdienstbaarheden van over- en doorgang en een recht van riolering zullen gevestigd worden.

RECHT VAN OPSTAL

Voor het pand op nr. 5A geldt dat het gebouw eigendom is van de LIBRIDIS NV. De grond is eigendom van de stad Sint-Niklaas.
Op de grond werd door de grondeigenaar een recht van opstal gevestigd ten voordele van LIBRIDIS NV op 01/04/1996 voor een duur van 30 jaar (eindigend op 01/04/2026). Jaarlijks dient een opstalvergoeding betaald te worden (bepaald op 01/04/1996 op 45.000 Bef (1.115,52 euro), elk jaar aan te passen aan het indexcijfer van de consumptieprijzen).
LIBRIDIS NV verkrijgt daarenboven voor de duur van het opstalrecht een kosteloos gebruik over een deel van de voortuinstrook. Hierop werden door LIBRIDIS NV parkeerplaatsen aangelegd. De groenstrook gelegen tussen de parkeerplaatsen en de rooilijn werd beplant door Stad Sint-Niklaas die ook instaat voor het onderhoud.

Een Recht van Opstal verleent aan de opstalhouder het recht om gebouwen, werken of beplantingen op te richten op de grond. De gebouwen behoren de opstalhouder toe als onroerende eigendom gedurende de volledige duur van zijn opstalrecht.

Op verzoek van de aanvrager wordt een afzonderlijke waarde bepaald van het grondaandeel bezwaard met een recht van opstal en van het constructie-aandeel.

Bepalen van het grondaandeel van pand nr. 5A bezwaard met een recht van opstal

Om de waarde van de grond op datum van vandaag te kennen, rekening houdend met het recht van opstal dat er op rust, dient eerst de waarde van de naakte grond (onbebouwd), te worden bepaald op datum van vandaag.

De normale waarde van deze grond (onbebouwd, op datum van vandaag) kan geschat worden als volgt:
- *zone vooraan waar 30 m hoog kan gebouwd worden: 130 m perceelsbreedte x 20 m diepte = 2.600 m² aan 145 EUR/m² = 512.865 €*
- *zone achteraan, resterende oppervlakte: 937 m² aan 135 €/m² = 126.495 €*

512.865 € + 126.495 € = ***639.360 €.***

Voor de waardering van de grond bezwaard met een recht van opstal wordt een berekening gehanteerd die gebaseerd is op een boekhoudkundige benadering, te zeggen rekening houdend met een kapitalisatie van de waarde van de naakte grond. Deze manier van berekenen is eerder hypothetisch aangezien er niet of moeilijk kan voorspeld worden of de waarde van de grond nog gaat stijgen in de resterende 8 jaar van het recht van opstal.
Er wordt dus uitgegaan van een aanvangswaarde van 639.360 € in 2026 en een omgekeerde kapitalisatie van 2% op de aanvangswaarde.
Rekening houdend met bovenstaande redenering, kan de waarde van de grond, rekening houdend met het recht van opstal dat er op rust, op datum van vandaag, gewaardeerd worden op 545.687,60 € of afgerond op ***546.000 €****.*

SCHATTING

Nieuwbouwwaarde *(louter ter informatie).*

Deze waarde wordt louter ter inlichting gegeven en stemt overeen met de kostprijs voor het oprichten van deze eigendom, voorzien van het moderne hedendaagse comfort en voorzien van een standaarduitrusting en dito materialen, berekend volgens de Abex index 809.

Totale nieuwbouwwaarde van de eigendom wordt geschat op 4.434.000 EUR,
zegge VIER MILJOEN VIERHONDERD VIERENDERTIGDUIZEND euro.

Waardebepaling

Innerlijke waarde:

- van het grondaandeel bezwaard met een recht van opstal:	*546.000 EUR*
- van het grondaandeel in volle eigendom:	*547.000 EUR*
- van gebouw nr. 5A:	*1.107.000 EUR*
- van gebouw nr. 4+:	*1.853.000 EUR*

- van het gehele pand:	*4.053.000 EUR*

Op de innerlijke waarde van het gehele pand wordt nog een verkoopbaarheidsfactor toegepast rekening houdende met de moeilijkere verkoopbaarheid omwille van de omvang van de eigendom en omwille van het specifieke karakter (industrieel pand).

Er wordt tenslotte nog een aparte waarde bepaald voor het grondaandeel, belast met een recht van opstal, voor het grondaandeel in volle eigendom en voor de constructies.

BESLUIT

Rekening houdend met wat voorafgaat,
met de huidige staat van de eigendom, de ligging en de huidige marktwaarde en rekening houdend met een goedgekeurd RUP Industriepark-Noord, wordt

de venale waarde uit ter hand van de volledige eigendom
deels bezwaard met een recht van opstal

geraamd op:

3.040.000 EUR,

en wordt opgesplitst als volgt:

- waarde grondaandeel belast met een recht van opstal:	***410.000 €***
- waarde grondaandeel in volle eigendom:	***410.000 €***
- waarde constructie gebouw 5A:	***831.000 €***
- waarde constructie gebouw 4+:	***1.390.000 €***

Rekening houdend met wat voorafgaat,
met de huidige staat van de eigendom, de ligging en de huidige marktwaarde en rekening houdend met een goedgekeurd RUP Industriepark-Noord, wordt

de gedwongen venale waarde van de volledige eigendom
deels bezwaard met een recht van opstal

geraamd op:

2.430.000 EUR,

en wordt opgesplitst als volgt:

- waarde grondaandeel belast met een recht van opstal:	***330.000 €***
- waarde grondaandeel in volle eigendom:	***330.000 €***
- waarde constructie gebouw 5A:	***660.000 €***
- waarde constructie gebouw 4+:	***1.110.000 €***

PARKING

Rekening houdend met wat voorafgaat,
met de huidige staat van de eigendom, de ligging en de huidige marktwaarde en rekening houdend met een goedgekeurd RUP Industriepark-Noord,
*wordt **de venale waarde uit ter hand** van de parking geraamd op:*

voor de zone vooraan waar 30 m hoog kan gebouwd worden:

70 EUR/m²

voor de zone achteraan:

65 EUR/m²

Rekening houdend met wat voorafgaat,
met de huidige staat van de eigendom, de ligging en de huidige marktwaarde en rekening houdend met een goedgekeurd RUP Industriepark-Noord,
*wordt **de venale waarde bij gedwongen verkoop** van de parking geraamd op:*

voor de zone vooraan waar 30 m hoog kan gebouwd worden:

58 EUR/m²

voor de zone achteraan:

54 EUR/m²

HUURWAARDEBEPALING

Gebouw 5A					
Magazijn	*2.970 m²*	*x*	*20,00 €/m²/jaar*	*=*	*59.400,00 €/jaar*
Personeelsruimte	*270 m²*	*x*	*55,00 €/m²/jaar*	*=*	*14.850,00 €/jaar*
Parking vooraan	*1.000 m²*	*x*	*5,00 €/m²/jaar*	*=*	*5.000,00 €/jaar*
Gebouw 4+					
Magazijn	*3.230 m²*	*x*	*22,50 €/m²/jaar*	*=*	*72.683,55 €/jaar*
Burelen 0°	*611 m²*	*x*	*50,00 €/m²/jaar*	*=*	*30.571,00 €/jaar*
Burelen 1°	*611 m²*	*x*	*30,00 €/m²/jaar*	*=*	*18.330,00 €/jaar*

					200.834,55 €/jaar

BESLUIT

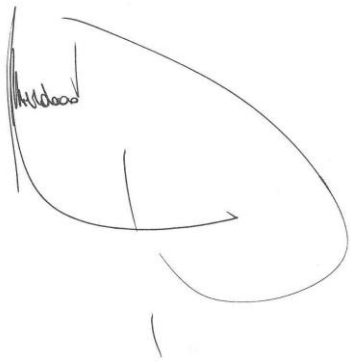
Rekening houdend met wat voorafgaat,
met de huidige staat van de eigendom, de ligging en de huidige marktwaarde,
wordt ***de huurwaarde*** *van de eigendom geraamd op:*

200.834,55 EUR per jaar

of

16.736,21 EUR per maand

Opgemaakt te Ternat, op 15 februari 2019

De schatter,

Voor AXIOS bvba