

Landmeter-expert De Wilde BV

Schattingsverslag

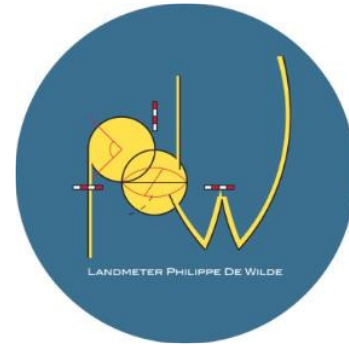
*waardevermindering / waardevermeerdering
vastleggen tracé publieke doorgang*

**Publieke doorgang tussen
Nijverheidslaan, Potaardestraat en voetwegen 52 en 53
op de percelen Waasmunster 1° afd. Sie B nrs. 934 C en 955 A**

20 november 2023

Landmeter-expert De Wilde BV

Vlasbloemstraat 72
9100 Nieuwkerken-Waas
BE 0704.893.456 RPR Gent, Dendermonde
+ 32 (0)472 75 06 55 +32 (0)3 337 70 75
Lijst landmeters: LAN 111453
info@landmeterdewilde.be



SCHATTINGSVERSLAG

waardevermindering / waardevermeerdering vastleggen tracé publieke doorgang

Ondergetekende Philippe DE WILDE, Landmeter-Expert, beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde,

en door de Vlaamse Belastingdienst opgenomen op de lijst van erkende schatters-experten, met als identificatienummer 003213671836,

kantoor houdend onder 'Landmeter-expert De Wilde BV', met zetel te 9100 Nieuwkerken-Waas, Vlasbloemstraat 72,

is in opdracht van het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Waasmunster,

overgegaan tot schatting van de waardevermindering / waardevermeerdering van volgende eigendom waarop een publiekrechtelijke erfdiensbaardheid van doorgang rust en waarvan de rooilijnen worden vastgelegd volgens het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023.

onder de gemeente WAASMUNSTER 1^o afdeling,

Publieke doorgang op de percelen Sie B nrs. 934 C en 955 A

Kadastraal bekend: Sie B nr. 934 C
Sie B nr. 955 A

Grondoppervlakte
publieke doorgang op
perceel: *Op het perceel Sie B nr. 955 A:*

- Publieke doorgang 3a: 183,70 m²
- Publieke doorgang 3b: 35,96 m²

Op het perceel Sie B nr. 934 C:

- Publieke doorgang 3c: 369,19 m²

Volgens het rooilijnplan P. De Wilde dd. 14-11-2023

Eigendom : C.A.T.'S. N.V. (OPSTAL)
mevr. Maes Marina (VG-BEZ-OPSTAL 1/1)
mevr. Bauwens Babette (BE-BEZ-OPSTAL 1/3)
dhr. Bauwens Ben (BE-BEZ-OPSTAL 1/3)
mevr. Bauwens Aline (BE-BEZ-OPSTAL 1/3)

Voorafgaande nota:

Een schattingsverslag betreft geen resultaatsverbintenis.

Eventuele verschillen tussen de beschreven staat (gebaseerd op gegevens / informatie opdrachtgever, met uitzondering van deze met een specifieke referentie) en de werkelijk bestaande toestand, dienen gemeld en afgewogen te worden ten opzichte van de opgegeven waardering.

Voor de waardering wordt er uitgegaan van het feit dat eventuele bestaande erfdienstbaarheden / gebruiken die zich situeren binnen de afgebakende publieke doorgangen kunnen blijven bestaan, voor zover deze verenigbaar zijn met het bestaande, vastgestelde publieke gebruik.

A. Beschrijving.

We nemen drie publieke doorgangen in beschouwing op de eigendom, omvattende de percelen Sie B nrs. 934 C en 955 A:

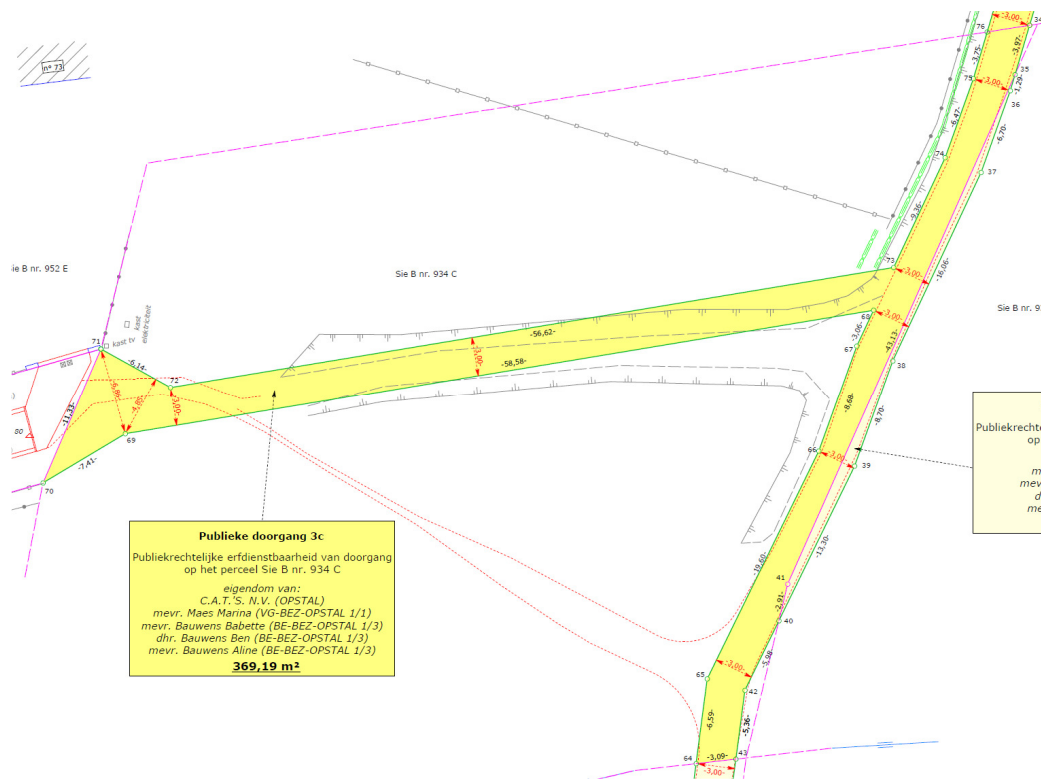
- De publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang op het perceel Sie B nr. 934 C kenmerkt zich door een oppervlakte van 369,19 m² en wordt op het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023 aangegeven als "Publieke doorgang 3c"

Deze doorgang bestaat uit een Noord-Zuid en een West-Oost tracé.

De situering werd voor het tracé lopend Noord-Zuid vastgelegd volgens de feitelijke afbakening van de bestaande doorgangzone, mits in acht name van een breedte van 3 m. Zo wordt er een breedte van 3 m aangenomen als de breedte van het publieke gebruik langsheen de hoofdassen van de publieke doorgang tussen de Nijverheidslaan, de Potaardestraat en de voetwegen 52 en 53. Deze breedtemaat volgt uit de feitelijke breedte van het zichtbare berijdbare tracé / het spoor op maaiveldniveau (fluctueert tussen 2,3 m en 3,0 m), het vonnis waarin de publieke doorgang werd vastgesteld (zie hierna) en het overleg met de eigenaar van desbetreffend perceel. De rooilijn werd ingetekend zodat de afstand van de rooilijn tot de as van het zichtbare berijdbare tracé / het spoor (op maaiveldniveau) langs beide zijden van de doorgang gelijk is.

De situering werd voor het tracé lopend West-Oost vastgelegd volgens de aangenomen reconstructie van de doorgang naar de Potaardestraat, waarbij er aangesloten wordt op de grenzen van het perceel Sie B nr. 934 C omvattende de Potaardestraat. We merken op dat de ingetekende publieke doorgang niet geheel de feitelijke toestand volgt. In het verleden heeft de eigenaar van het perceel Sie B nr. 934 C grondwerken uitgevoerd op diens perceel, die niet in overeenstemming waren met het publieke gebruik van de doorgang, waarna de gemeente een doorgang heeft gerealiseerd teneinde het publieke gebruik te vrijwaren. Door deze werken stemt het huidige feitelijke tracé niet overeen met het vroegere tracé. De in het rooilijnplan aangehouden rooilijn betreft een reconstructie van de publieke doorgang zoals deze bestond in de periode voor de voornoemde werken, waarbij dit tracé in consensus met de eigenaar van het perceel Sie B nr. 935 B werd vastgelegd.

Hieronder treft U een snede uit het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023, waarop de "Publieke doorgang 3c" zichtbaar is.



Snede uit het rooilijnplan P. De Wilde dd. 14-11-2023

- De publiekrechtelijke erfdiensbaarheid van doorgang op het perceel Sie B nr. 955 A omvat twee delen:
 - De publieke doorgang weergegeven als “Publieke doorgang 3a” op het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde, zich kenmerkend door een oppervlakte van 183,70 m²

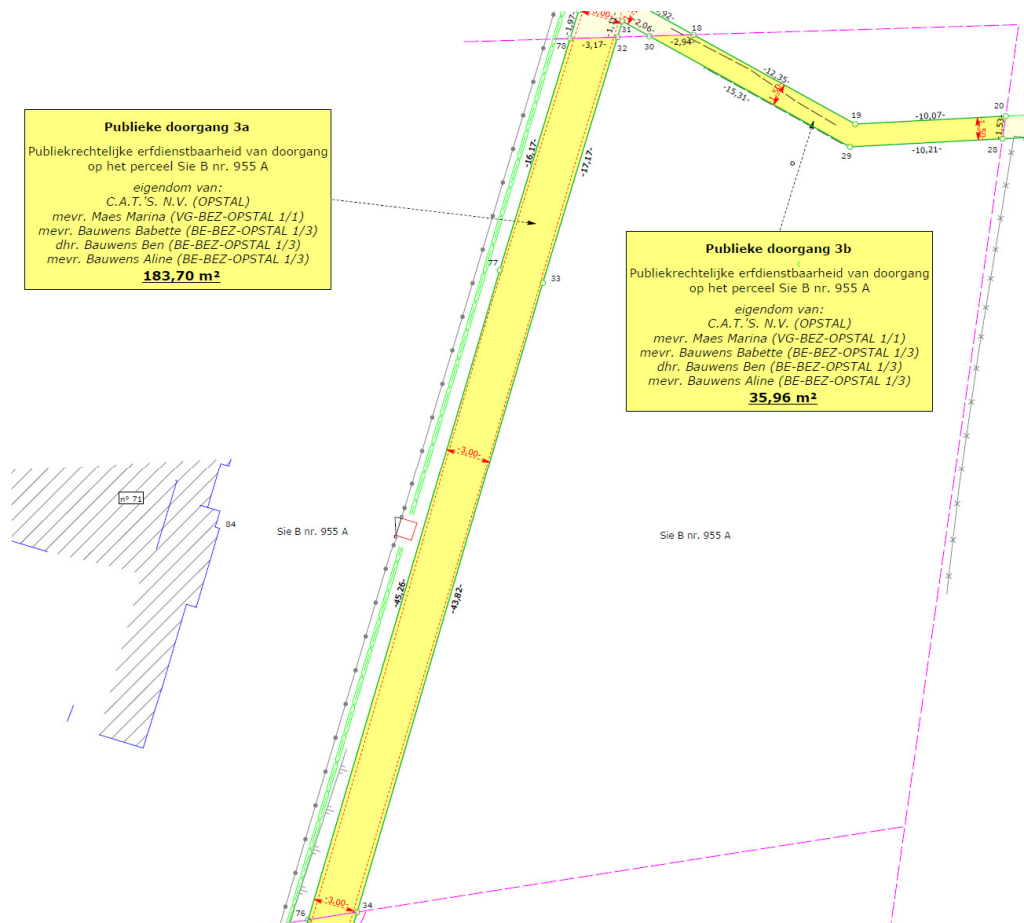
De situering werd vastgelegd volgens de feitelijke situering van de bestaande doorgangzone, mits in acht name van een breedte van 3 m. Zo wordt er een breedte van 3 m aangenomen als de breedte van het publieke gebruik langsheen de hoofdassen van de publieke doorgang tussen de Nijverheidslaan, de Potaardestraat en de voetwegen 52 en 53. Deze breedtemaat volgt uit de feitelijke breedte van het zichtbare berijdbare tracé / het spoor op maaiveldniveau (fluctueert tussen 2,3 m en 3,0 m), het vonnis waarin de publieke doorgang werd vastgesteld (zie hierna) en het overleg met de eigenaar van desbetreffend perceel. De rooilijn werd ingetekend zodat de afstand van de rooilijn tot de as van het zichtbare berijdbare tracé / het spoor (op maaiveldniveau) langs beide zijden van de doorgang gelijk is.

- De publieke doorgang weergegeven als “Publieke doorgang 3b” op het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde, zich kenmerkend door een oppervlakte van 35,96 m²

De situering werd vastgelegd op basis van de zichtbare restanten van de doorgang, dit mits in acht name van een breedte van 1,5 m. Binnen deze zone treffen we deels een niet begroeide bosbodem en deels lichte begroeiingen, we treffen hier geen bomen. De begroeiingen zijn ontstaan doordat de doorgang enige tijd in onbruik is geweest. Zo werd

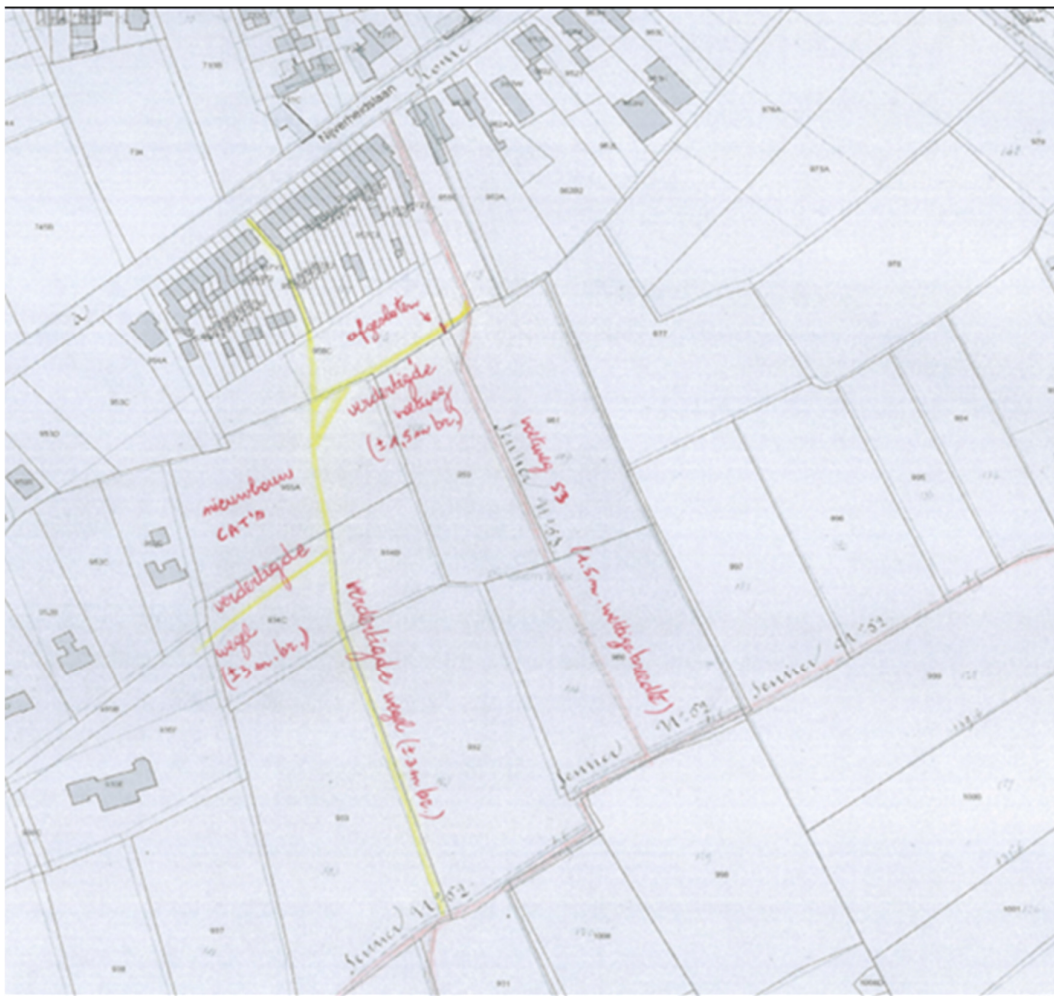
er op de publieke doorgang richting voetweg 52, meer oostwaarts een afsluiting geplaatst. De breedte van de publieke doorgang sluit aan bij de breedte van de voetwegen in de onmiddellijke nabijheid (voetweg 52 en 53) en is in overeenstemming met de beschikbare breedte van de publieke doorgang op het aanpalend perceel Sie B nr. 959; zo draagt de afstand tussen de weideafsluiting van het perceel Sie B nr. 959 en de grenslijn met het noordelijk aanpalend perceel Sie B nr. 956 E ca. 1,5 m.

Hieronder treft U een snede uit het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023, waarop de "Publieke doorgang 3a" en "Publieke doorgang 3b" zichtbaar zijn.



Snedes uit het rooilijnplan P. De Wilde dd. 14-11-2023

Het publieke recht van doorgang tussen de Nijverheidslaan, de Potaardestraat en de voetwegen n° 52 en 53 werd vastgesteld in het vonnis van het Vrederecht kanton Dendermonde – Hamme dd. 19-04-2018, waarbij dit vonnis bevestigd werd in het vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen (Dendermonde) dd. 23-12-2021. De vaststelling van het publieke recht van doorgang volgde uit het publieke gebruik, dit gedurende meer dan dertig jaar ("verdertiging"). De situering van het publieke recht van doorgang wordt weergegeven op een figuratief plan, waarin de atlas van de voetwegen wordt weergegeven ten opzichte van een vroeger kadasterplan. Hieronder treft U een snede uit het figuratief plan, waarop het publieke recht van doorgang aangegeven staat in gele kleur en rode tekstaanduiding.



Figuratief plan met weergave publieke doorgangen

In het vonnis van het Vredegerecht kanton Dendermonde – Hamme dd. 19-04-2018 is dit figuratieve plan opgenomen en aangevuld met enkele bewoordingen, zoals "doorgang O-W" en "doorgang N-Z". Hieronder treft U een snede uit het figuratief plan gevoegd bij voornoemd vonnis dd. 19-04-2018.



Snede uit figuratief plan opgenomen in vonnis dd. 19-04-2018.

De vaststelling in het vonnis van het Vredegerecht kanton Dendermonde – Hamme dd. 19-04-2018 betreffende het bestaan en de situering van de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang heeft specifiek betrekking op de publieke doorgang op de percelen Sie B nrs. 934 C en 955 A.

De rooilijn ter afbakening van de "publieke doorgang 3a", "publieke doorgang 3b" en "publieke doorgang 3c" werd in het rooilijnplan vastgelegd volgens de feitelijke toestand (zoals hierboven beschreven), het vonnis van het Vredegerecht kanton Dendermonde – Hamme dd. 19-04-2018 en in overleg met de eigenaar van de percelen Sie B nrs. 934 C en 955 A.

Naast het vastleggen van de rooilijn, zullen er werken uitgevoerd worden:

- Het uitvoeren van de werken ter realisatie van het vastgelegde tracé van de "publieke doorgang 3c"

Deze werken zullen door de gemeente uitgevoerd worden, dit ter rechtzetting van het verplaatste tracé.

- Het verwijderen van eventuele begroeiing en het vormen van een toegankelijke doorgang binnen "publieke doorgang 3b"

Deze werken zullen door de gemeente uitgevoerd worden.

B. Schatting waardevermindering / waardevermeerdering

Het afbakenen van de publieke doorgangen op de percelen Sie B nr. 934 C en 955 A, zijnde de "publieke doorgang 3a", de "publieke doorgang 3b" en de "publieke doorgang 3c" volgens het rooilijnplan dd. 14-11-2023 betreft een formalisatie van de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang op desbetreffend perceel, dit op grond van de vaststelling van de publieke doorgang in het vonnis van het Vredegerecht kanton Dendermonde – Hamme dd. 19-04-2018 (bevestigd in het vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg van Oost-Vlaanderen (Dendermonde) dd. 23-12-2021) en de feitelijke toestand; dit in overleg met de eigenaar van het perceel Sie B nr. 934 C en 955 A.

Gelet op:

- het feit dat de publieke doorgang werd afgebakend volgens het feitelijke publieke gebruik, dat meer dan dertig jaar als dusdanig bestaat / bestaan heeft
- het feit dat het vastleggen van de situering van de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid geen nieuwe rechten creëert en louter het feitelijke publiek gebruik bestendigt
- het feit dat de gemeente op het perceel 934 C het tracé zal realiseren, zoals overeengekomen met de eigenaar van desbetreffend perceel

menen we dat de eigendom omvattende de percelen Sie B nrs. 934 C en 955 A niet geconfronteerd wordt met een waardevermindering of een waardevermeerdering, door vastlegging van de rooilijn zoals weergegeven in het rooilijnplan dd. 14-11-2023.

Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten,
nauwgezet en eerlijk vervuld heb.

Aldus opgemaakt te Nieuwkerken-Waas, 20 november 2023,
de deskundige,

