

Landmeter-expert De Wilde BV

Schattingsverslag

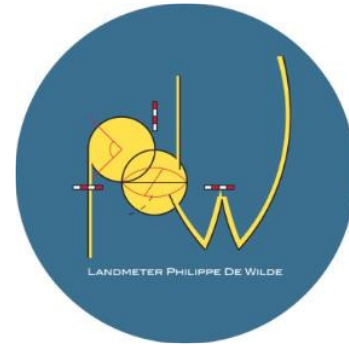
*waardevermindering / waardevermeerdering
vastleggen tracé publieke doorgang*

**Publieke doorgang tussen
Nijverheidslaan, Potaardestraat en voetwegen 52 en 53
op het perceel Waasmunster 1° afd. Sie B nr. 957 V3**

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 erfdiensbaaerheid 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° afdeling,

Publieke doorgang op perceel Sie B nr. 957 V3

Kadastraal bekend: Sie B nr. 957 V3

Grondoppervlakte publieke 115,46 m²
doorgang op perceel: *Volgens het rooilijnplan P. De Wilde dd. 14-11-2023*

Eigendom : Dhr. Stijn Van Mol

Voorafgaande nota:

Een schattingsverslag betreft geen resultaatsverbintenis.

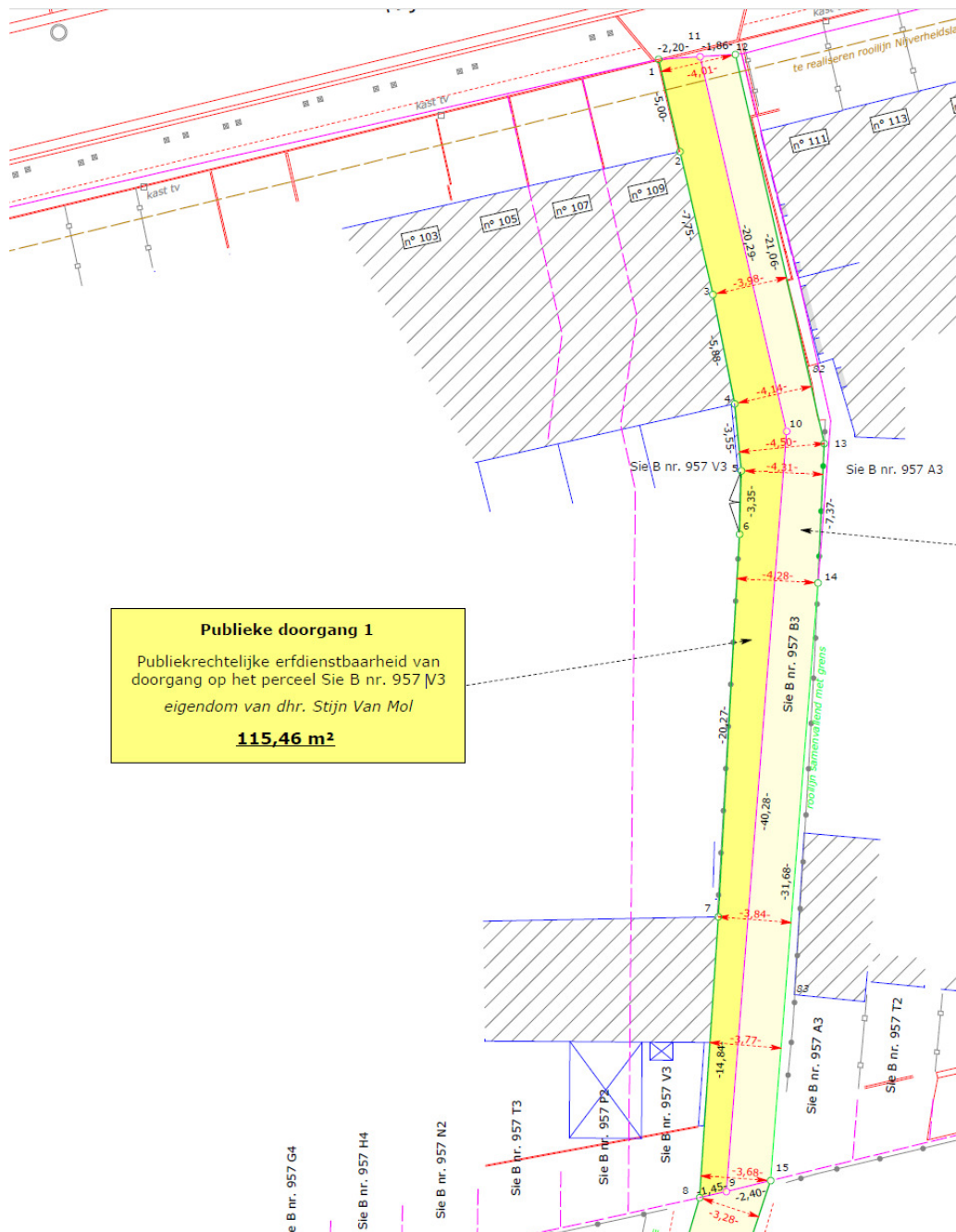
Eventuele verschillen tussen de beschreven staat (gebaseerd op gegevens / informatie opdrachtgever, met uitzondering van deze met een specifieke referentie) en de werkelijk bestaande toestand, dienen gemeld en afgewogen te worden ten opzichte van de opgegeven waardering.

Voor de waardering wordt er uitgegaan van het feit dat eventuele bestaande erfdiensbaaerheden / 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.

De publieke doorgang op het perceel Sie B nr. 957 V3 situeert zich op het oostelijke deel van het perceel en omvat een oppervlakte van 115,46 m².

Hieronder treft U een snede uit het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023, waarop de aldus beschouwde zone aangegeven staat als "Publieke doorgang 1".



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

De aldus beschouwde zone is verhard in kiezels en is afgescheiden van het overige deel van het perceel Sie B 957 V3, door het buitenvlak van een hoge boordsteen (nabij de straatzijde), de blinde zijgevel van de woning

Nijverheidslaan 109, een afsluiting (met poortopening), de blinde zijgevel van de achterbouw Nijverheidslaan 109 en het buitenvlak van een afscheiding in steenkorven (aan de achterzijde van het perceel).

De aldus beschouwde zone wordt reeds geruime tijd gebruikt als doorgang, dit enerzijds als deel van een "overwegzone" richting de achterzijde van de percelen met woningen Nijverheidslaan 87 – 137 en anderzijds als deel van de publieke doorgang richting de Potaardestraat en de voetwegen 52 en 53.

De doorgang tussen de Nijverheidslaan, de Potaardestraat en de voetwegen n° 52 en 53 wordt reeds meer dan 30 jaar publiek gebruikt, waarbij het bestaan en de situering van het publieke recht van doorgang werd vastgesteld in het vonnis van het Vrederecht kanton Dendermonde – Hamme dd. 19-04-2018. De uitspraak van de Vrederechter werd bevestigd in het vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg van 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.

Hoewel de rechtszaak gerelateerd aan het voornoemde vonnis dd. 19-04-2018 specifiek handelde over de publieke doorgang op de percelen van de consoorten Maes – Bauwens (Waasmunster Sie B nrs. 957 B3, 956 E, 934 B, 933, 955 A en 934 C), handelt de bewijsvoering aangehaald door de gemeente Waasmunster, aangaande het bestaan van een publieke doorgang voor meer dan 30 jaar, eveneens over het aldus beschouwde deel van het perceel Sie B nr. 957 V3. Zo vormt de doorgang op het perceel Sie B nr. 957 V3 een wezenlijk deel van de verbinding richting de Nijverheidsstraat.

De rooilijn ter afbakening van de "Publieke doorgang 1" op het perceel Sie B nr. 957 V3 werd in het rooilijnplan vastgelegd volgens de feitelijke toestand,

waarbij enkel de als publieke doorgang in gebruik zijnde zone (verhard in kiezels) die door fysieke scheidingen afgebakend wordt van het privaat aangewende deel van het perceel Sie B nr. 957 V3 aangegeven werd als publieke doorgang. De fysieke scheidingen die samenvallen met de rooilijn zijn duidelijk afgelijnd, degelijk en ondubbelzinnig van aard (zie alinea op het einde van pagina 3 en het begin pagina 4).

De publieke doorgang op het aldus beschouwde perceel Sie B nr. 957 V3 ("Publieke doorgang 1") vormt samen met de doorgang op het aanpalend perceel Sie B nr. 957 B3 de eigenlijke publieke doorgang die aansluit op de Nijverheidslaan en loopt in zuidelijke zin. Het vastleggen van de rooilijn van de publieke doorgang volgens de feitelijke toestand volgt uit het feit dat de ter plaatse beschikbare breedte op voornoemde percelen Sie B nr. 957 B3 en V3 - conform de ter beschikking zijnde bronnen - steeds over de gehele breedte publiek gebruikt is geweest. Op heden treffen we binnen de "Publieke doorgang 1" nabij de Nijverheidslaan onder meer een verkeersbord, die het snelheidsregime van de bewuste doorgang aangeeft.

B. Schatting waardevermindering / waardevermeerdering

Het afbakenen van de publieke doorgang op het perceel Sie B nr. 957 V3, met een oppervlakte van 115,46 m² volgens het rooilijnplan dd. 14-11-2023 betreft een formalisatie van de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang op desbetreffend perceel, dit op grond van het bestaande publieke gebruik gedurende een periode van meer dan 30 jaar.

Gelet op:

- het feit dat de publieke doorgang werd afgebakend volgens het feitelijke publieke gebruik, dat meer dan dertig jaar als dusdanig bestaat
- het feit dat het vastleggen van de situering van de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid geen nieuwe rechten creëert en louter het feitelijke publiek gebruik bestendigt

menen we dat de eigendom Sie B nr. 957 V3 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,

