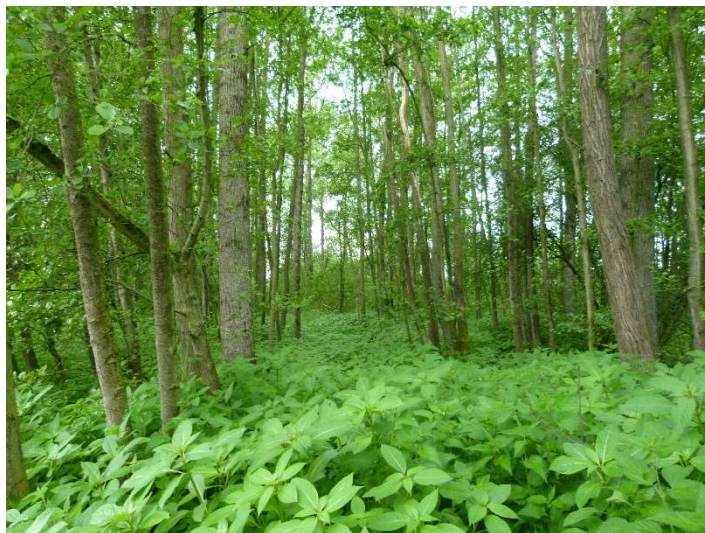


SCHATTINGSVERSLAG

Eigendom gelegen te 9220 Hamme - Moerzeke, Pastoorsstraatje
Kadaster 3^e afdeling sectie A nr 274



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 4 juni 2021

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

OCMW Waasmunster
Molenstraat 41
9250 Waasmunster

1.4 Doel van de schatting

Waardebepaling voor verkoop

1.5 Datum van het plaatsbezoek

3 juni 2021

1.6 Identificatie van het te schatten onroerend goed

a Ligging

Pastoorstraatje
9220 Hamme - Moerzeke

b Kadastrale gegevens

Hamme - Moerzeke 3^e afdeling
Sectie A nr 274

Kadastrale oppervlakte:
5710 m²

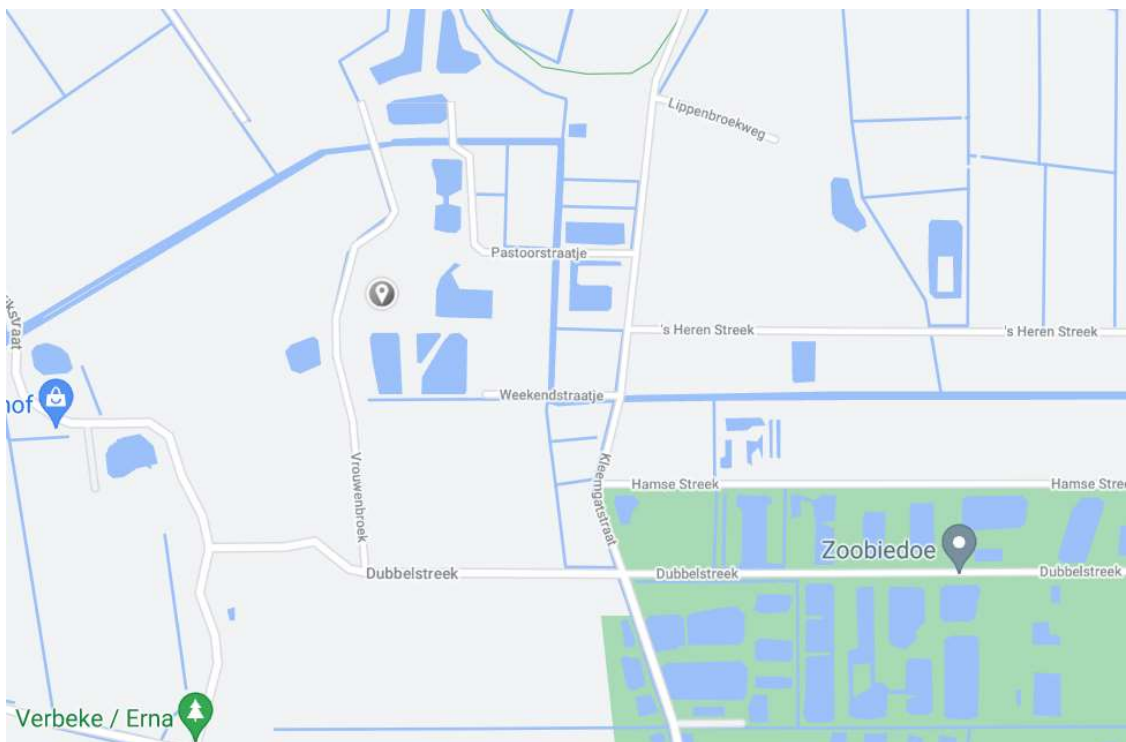
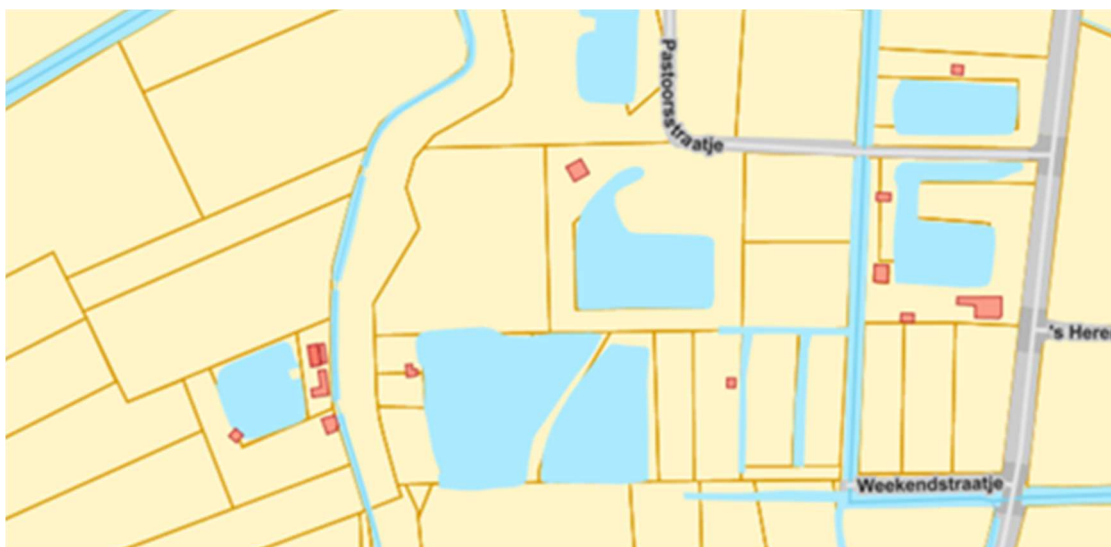
2. BESCHRIJVING VAN HET TE SCHATTEN ONROEREND GOED

2.1 Algemene beschrijving

Het perceel is ingesloten tussen drie weekendverblijven (met visvijver) en een dijk.
Tussen het perceel en de dijk ligt een brede sloot.
De toegang tot het perceel is onduidelijk maar ligt vermoedelijk tussen het voorliggend en het noordelijk perceel in het verlengde van het Pastoorsstraatje.
Er is geen rechtstreekse verbinding met het Pastoorsstraatje.

Het perceel is dicht begroeid, voornamelijk met elzen en enkele canadapopulieren.

2.2 Liggingplan en situering



2.3 Foto's

Zie bijlage

2.4 Openbare nutsvoorzieningen

Geen nutsvoorzieningen

2.5 Afmetingen

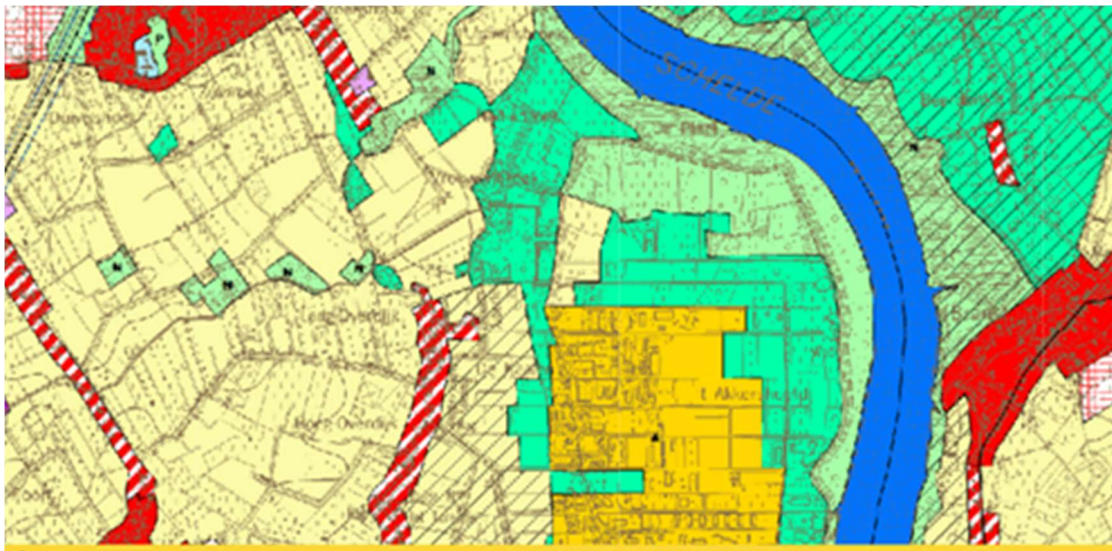
Kadastrale oppervlakte: 5710 m²

2.6 Stedenbouwkundige gegevens

Gewestplan

Gewestplan Dendermonde, goedgekeurd bij KB dd 7 november 1978.

Bosgebied



2.7 Voorkooprecht

Er is geen voorkooprecht

2.8 Watertoets

Het terrein is gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.



2.9 Biologische waarderingskaart

Het terrein is biologisch waardevol.



2.10 Bodemattest

Er zijn geen bodemgegevens medegedeeld.

3. ANALYSE VAN DE MOGELIJKHEDEN

Volgens het gewestplan worden bosgebieden als volgt gedefinieerd:

De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers-en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Binnen het gewestplan Dendermonde is er een bijkomende bepaling als volgt:

Bosgebieden met ecologisch belang zijn gebieden die omwille van de belangrijkheid van de fauna en flora die zij herbergen, of omwille van de invloed op de aanpalende groengebieden een uitgesproken ecologische waarde hebben. Alleen die werken en handelingen mogen worden uitgevoerd die het specifiek milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden.

Het perceel is gekend als biologisch waardevol maar niet als bos met ecologisch belang. Het heeft geen belangrijke fauna en flora en heeft evenmin invloed op de aanpalende groengebieden

Op het perceel is er bijgevolg mogelijkheid tot het oprichten van een vissershut maar niet tot het aanleggen van een visvijver.

Gezien het gebruik van de omliggende percelen is dit gegeven niet onbelangrijk.

De waarde van het bos kan dus iets hoger ingeschat worden dan indien het louter bos zou zijn al blijven er grote beperkingen.

4. WAARDEBEPALING

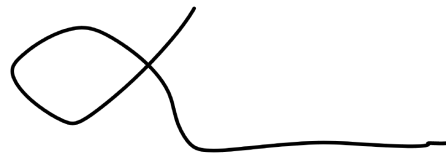
In het nabije verleden werden bossen aangekocht door natuurverenigingen voor gemiddeld 2.50 EUR/m² (2.00 tot 3.00 EUR/m²) afhankelijk van de waarde van de houtopstand (aangeplante al dan niet kaprijpe canadapopulieren).

Omwille van het potentieel voor de aanpalende eigenaars, de unieke kans om hun eigendom te vergroten, de beperkte mogelijkheden (bouwen van een vissershut), de niet commerciële houtopstand maar rekening houdend met het biologisch waardevol karakter van het bos wordt de waarde bepaald op 4.50 EUR/m² of in totaal 5 710 m² x 4.50 EUR/m² = 25 695,00 EUR.

5. BESLUIT

Uit voorgaande bespreking kunnen wij besluiten dat de eigendom gelegen te 9220 Hamme – Moerzeke, Pastoorsstraatje, kadaster 3e afdeling sectie A nr 274 een marktwaarde heeft van **25 695,00 EUR**. (vijfentwintig duizend zeshonderdvijfennegentig euro)

Naar waarheid opgemaakt in eer en geweten te
Waasmunster op 4 juni 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line.

Willy Durinck
Landmeter-expert

BIJLAGEN

Foto's

Kadastraal plan

FOTO'S

