

***Landmeter-expert De Wilde BV***

## **Schattingsverslag**

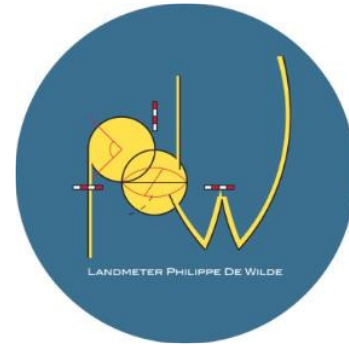
*waardevermindering / waardevermeerdering  
vastleggen tracé publieke doorgang*

**Publieke doorgang tussen  
Nijverheidslaan, Potaardestraat en voetwegen 52 en 53  
op de percelen Waasmunster 1° afd. Sie B nrs. 959 & 961**

***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<sup>o</sup> afdeling,

### **Publieke doorgang op de percelen Sie B nrs. 959 & 961**

Kadastraal bekend: Sie B nr. 959  
Sie B nr. 961

Grondoppervlakte publieke doorgang op perceel: *Op het perceel Sie B nr. 959*

- Publieke doorgang 4a: 54,57 m<sup>2</sup>

*Op het perceel Sie B nr. 961:*

- Publieke doorgang 4b: 15,04 m<sup>2</sup>

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

Eigendom : dhr. Van Osselaer Paul (VE 1/2, VG 1/2)  
mevr. Van Osselaer Veronique (BE 1/6)  
dhr. Van Osselaer Peter (BE 1/6)  
mevr. Van Osselaer Annelies (BE 1/6)

*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 twee publieke doorgangen in beschouwing, die op elkaar aansluiten en zich situeren op de percelen Sie B nr. 959 en 961, beiden behorend tot dezelfde eigendom:

- De publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang op het perceel Sie B nr. 959 kenmerkt zich door een oppervlakte van 54,57 m<sup>2</sup> en wordt op het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023 aangegeven als "Publieke doorgang 4a"

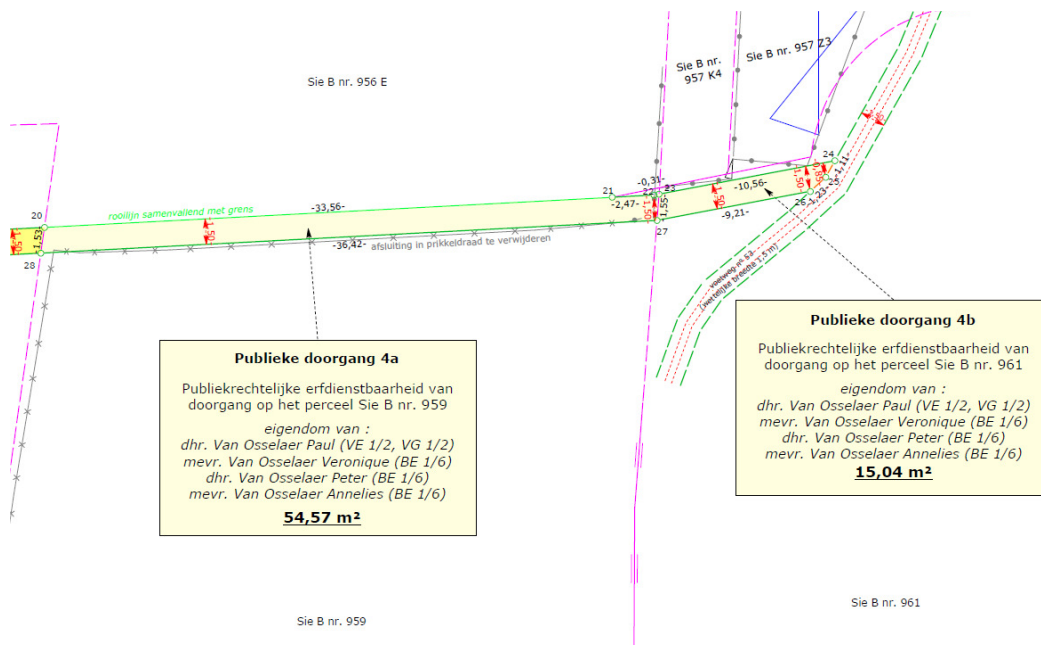
*De aldus beschouwde zone van 1,5 m breed sluit enerzijds aan op de "publieke doorgang 4b" op het aanpalend perceel Sie B nr. 961 en anderzijds op de "publieke doorgang 3b" op het aanpalend perceel Sie B nr. 955 A. De situering werd vastgelegd op basis van de zichtbare restanten van de doorgang en de perceelsgrens, dit mits in acht name van een breedte van 1,5 m. Deze breedte sluit aan bij de breedte van de voetwegen in de onmiddellijke nabijheid (voetweg 52 en 53) en is in overeenstemming met de beschikbare breedte tussen de afsluiting (in prikkeldraad) van het gras- / weiland op het perceel Sie B nr. 959 en de grenslijn met het noordelijk aanpalend perceel Sie B nr. 956 E. Binnen deze zone treffen we lage begroeiingen, maar geen bomen, zo is dit deel van de doorgang enige tijd in onbruik. Zo werd er op de grens tussen "publieke doorgang 4a" en "publieke doorgang 4b" een afsluiting geplaatst, dit niet door de eigenaar van desbetreffend perceel, maar vermoedelijk door een eigenaar van een aanpalend perceel.*

- De publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang op het perceel Sie B nr. 961 kenmerkt zich door een oppervlakte van 15,04 m<sup>2</sup> en wordt op het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023 aangegeven als "Publieke doorgang 4b"

*De aldus beschouwde zone van 1,5 m breed sluit enerzijds aan op de "publieke doorgang 4a" op het aanpalend perceel Sie B nr. 959 en anderzijds op de voetweg n° 53 (wettelijke breedte van 1,5 m). De situering werd vastgelegd op basis van zichtbare restanten van de doorgang en de afsluiting van het perceel Sie B nr. 957 Z3 (uiterste*

afsluitingspalen), dit mits in acht name van een breedte van 1,5 m. Deze breedte sluit aan bij de breedte van de voetwegen in de onmiddellijke nabijheid (voetweg 52 en 53) en is in overeenstemming met de beschikbare breedte tussen de afsluiting (in prikkeldraad) van het gras- / weiland op het perceel Sie B nr. 959 en de grenslijn met het noordelijk aanpalend perceel Sie B nr. 956 E. Binnen deze zone treffen we een grasbegroeiing, waarbij we merken dat de doorgang enige tijd in onbruik is. Zo werd er op de grens tussen "publieke doorgang 4a" en "publieke doorgang 4b" een afsluiting geplaatst, dit niet door de eigenaar van desbetreffend perceel, maar vermoedelijk door de eigenaar van een aanpalend perceel.

Hieronder treft U een snede uit het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023, waarop de publieke doorgangen op de percelen Sie B nrs. 959 en 961 zichtbaar zijn.



Snede 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.





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

Hoewel de rechtszaak die leidde tot het vonnis specifiek handelde over de publieke doorgang op de percelen van de consoorten Maes (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 de aldus beschouwde delen van de percelen Sie B nr. 959 en Sie B nr. 961. Zo staandesbetreffende publieke doorgangen ingetekend op het figuratief plan, gevoegd bij het vonnis dd. 19-04-2018. Ze worden echter deels foutief gesitueerd op het noordelijk aanpalend perceel Sie B nr. 956 E.

De rooilijn ter afbakening van de "publieke doorgang 4a" en "publieke doorgang 4b" werd in het rooilijnplan vastgelegd volgens de feitelijke toestand (zoals hierboven beschreven) en het vonnis van het Vredegerecht kanton Dendermonde – Hamme dd. 19-04-2018.

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

- Het verwijderen van de weide afsluiting van het perceel Sie B nr. 959 en het plaatsen van een nieuwe afsluiting met gladde draad op de rooilijn

*Deze werken zullen door de gemeente uitgevoerd worden en zijn in overeenstemming met de vraag van de eigenaar van het perceel Sie B nr. 959*

- Het verwijderen van de afsluiting tussen het perceel Sie B nr. 959 en 961

*Deze werken zullen door de gemeente uitgevoerd worden.*

- Het verwijderen van eventuele begroeiing en het vormen van een toegankelijke doorgang

*Deze werken zullen door de gemeente uitgevoerd worden.*

## **B. Schatting waardevermindering / waardevermeerdering**

Het afbakenen van de publieke doorgang op de percelen Sie B nrs. 959 en 961 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 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 er door de gemeente een nieuwe afsluiting zal voorzien worden op de rooilijn (segment 27-28 in het rooilijnplan dd. 14-11-2023), dit ter vervanging van de bestaande weide afsluiting op het perceel Sie B nr. 959 (geen negatieve invloed op de eigendom en in overeenstemming met de wens van de eigenaar)
- het feit dat de te verwijderen afsluiting op de grens van de percelen Sie B nr. 959 en 961 niet door de eigenaar van desbetreffende percelen werd voorzien en deze onrechtmatig werd opgericht door een aanpalende eigenaar (geen negatieve invloed op de eigendom, gelet op het onrechtmatige karakter) én dit geen impact heeft op het privaat aanwendbare deel van desbetreffende percelen

menen we dat de eigendommen Sie B nr. 959 en 961 niet geconfronteerd worden 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,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.