

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

## **Schattingsverslag**

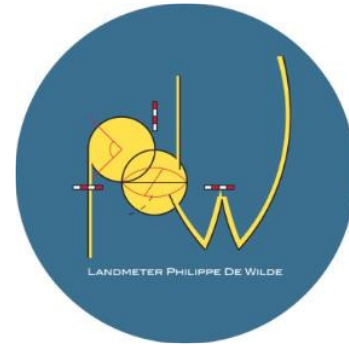
*waardevermindering / waardevermeerdering  
vastleggen tracé publieke doorgang*

**Publieke doorgang tussen  
Nijverheidslaan, Potaardestraat en voetwegen 52 en 53  
op de percelen Waasmunster 1° afd.  
Sie B nrs. 933, 934 B, 956 E en 957 B3**

***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. 933, 934 B, 956 E en 957 B3**

Kadastraal bekend: Sie B nr. 933  
Sie B nr. 934 B  
Sie B nr. 956 E  
Sie B nr. 957 B3

Grondoppervlakte *Op het perceel Sie B nr. 933*  
publieke doorgang op  
perceel: 

- Publieke doorgang 2D: 439,25 m<sup>2</sup>

*Op het perceel Sie B nr. 934 B:*

- Publieke doorgang 2C: 26,84 m<sup>2</sup>

*Op het perceel Sie B nr. 956 E:*

- Publieke doorgang 2B: 91,15 m<sup>2</sup>

*Op het perceel Sie B nr. 957 B3:*

- Publieke doorgang 2A: 126,92 m<sup>2</sup>

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

Eigendom : 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 vier publieke doorgangen in beschouwing op de eigendom, omfattende de percelen Sie B nr. 933, 934 B, 956 E en 957 B3:

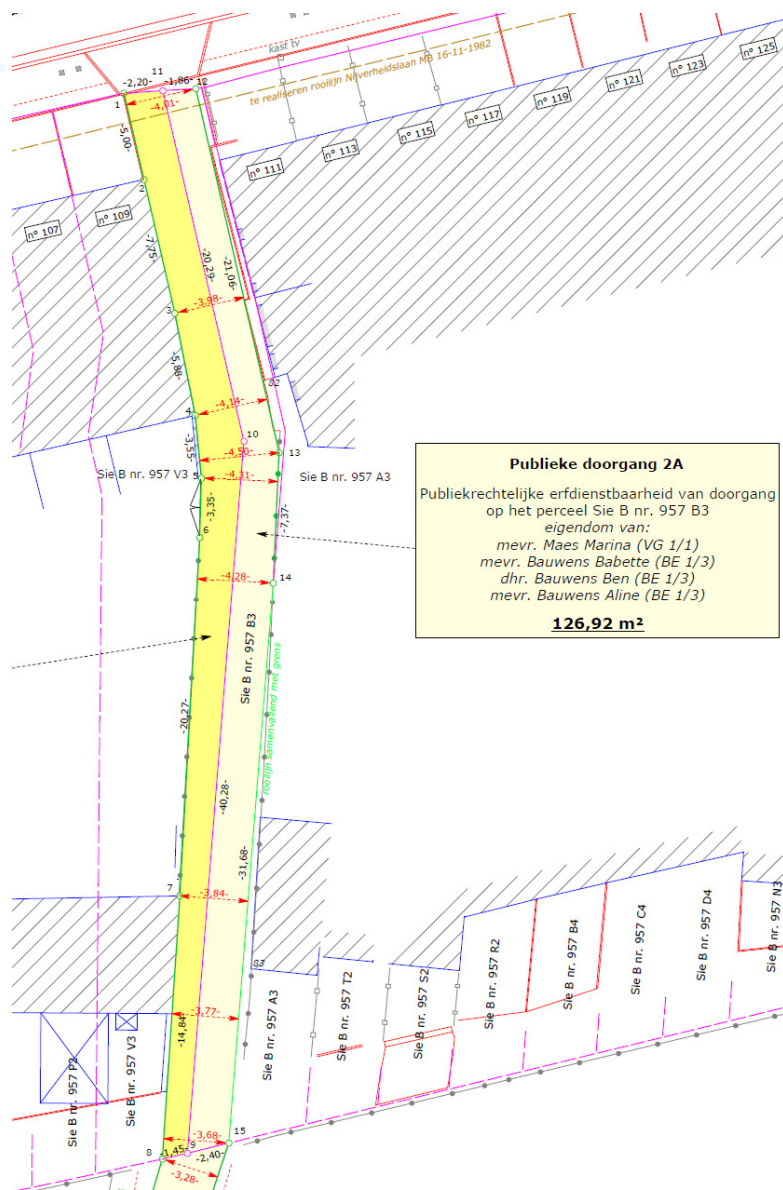
- De publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang op het perceel Sie B nr. 957 B3 kenmerkt zich door een oppervlakte van 126,92 m<sup>2</sup> en wordt op het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023 aangegeven als "Publieke doorgang 2A"

*De situering werd vastgelegd volgens de feitelijke afbakening van de bestaande doorgangzone, waarbij de publieke doorgang quasi de gehele oppervlakte van het perceel Sie B nr. 957 B3 omvat.*

*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 publieke doorgang richting de Potaardestraat en de voetwegen 52 en 53.*

*De rooilijnen werden vastgelegd zodat enkel de toegankelijke / als doorgang in gebruik zijnde zone van het perceel werd aangegeven als publieke doorgang. Daarbij wordt er voor de afbakening aan de oostelijke zijde van de publieke doorgang uitgegaan van de bestaande afsluiting (scheiding met de tuinzone bij de woning Nijverheidslaan 111), de uitstekende randen van het - hoger dan de doorgang gelegen - pad naast de woning Nijverheidslaan 111 en de perceelsgrens met het aanpalend perceel Sie B nr. 957 A3 (Nijverheidslaan 111). Aan de westelijke zijde sluit de publieke doorgang aan op de publieke doorgang op het aanpalend perceel Sie B nr. 957 V3 (Nijverheidslaan 109). Zo vormt de "publieke doorgang 2a" samen met de doorgang op het aanpalend perceel Sie B nr. 957 V3 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.*

*Hierna treft U een snede uit het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023, waarop de "Publieke doorgang 2A" zichtbaar is.*



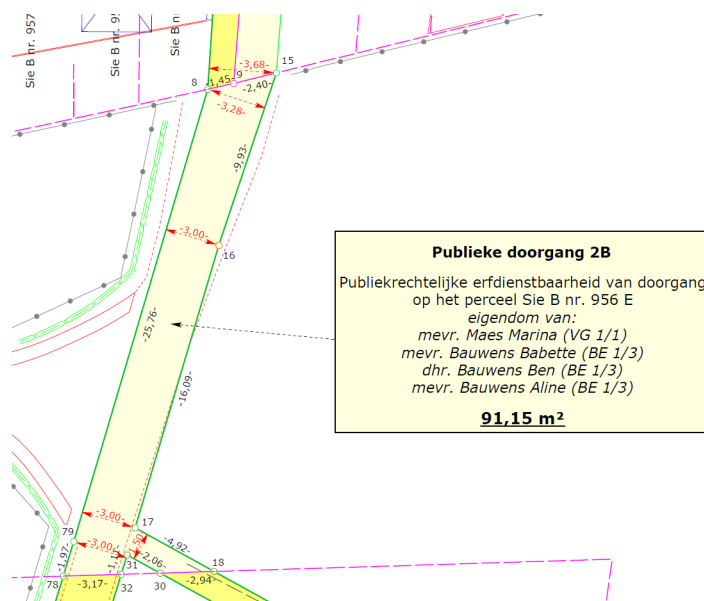
*Snede uit het rooilijnplan P. De Wilde dd. 14-11-2023*

- De publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang op het perceel Sie B nr. 956 E kenmerkt zich door een oppervlakte van 91,15 m<sup>2</sup> en wordt op het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023 aangegeven als "Publieke doorgang 2B"

*De situering werd 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. Enkel ter hoogte van de aansluiting op de publieke doorgang naar de Nijverheidslaan op de aanpalende percelen Sie B nr. 957 B3 en V3, zich situerend tussen de woningen Nijverheidslaan 109 en 111, bedraagt de breedte 3,28 m (loodrecht gemeten). Deze verbreding in het tracé merken we ook ter plaatse, zo is de zichtbare berijdbare zone ter hoogte van de aansluiting op de doorgang op de aanpalende percelen Sie B nr. 957 B3 en V3, ca. 5 m breed.

Hieronder treft U een snede uit het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023, waarop de "Publieke doorgang 2B" zichtbaar is.



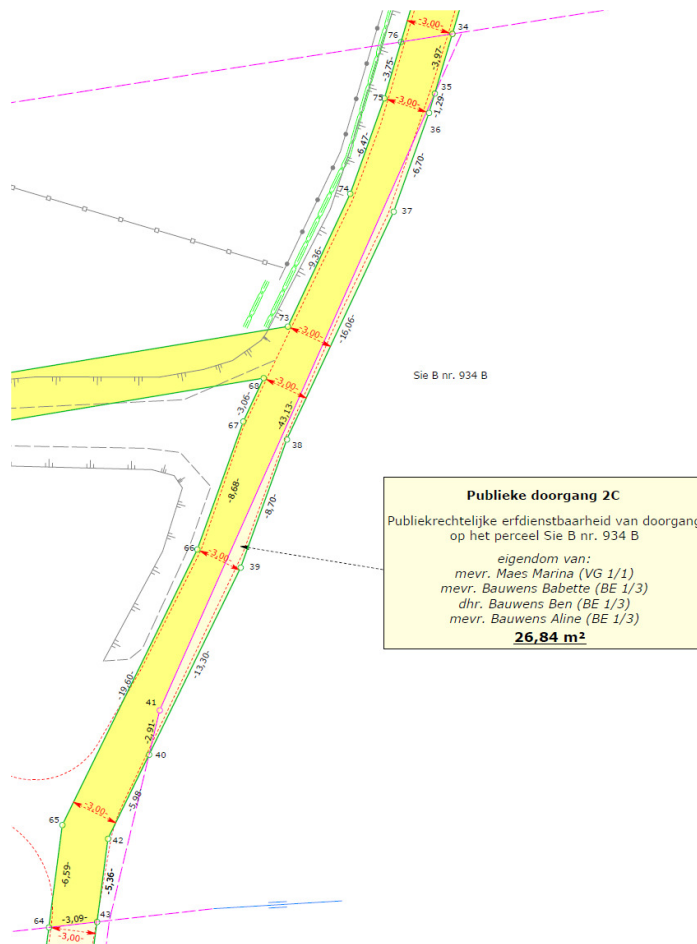
Snede uit het rooilijnplan P. De Wilde dd. 14-11-2023

- De publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang op het perceel Sie B nr. 934 B kenmerkt zich door een oppervlakte van 26,84 m<sup>2</sup> en wordt op het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023 aangegeven als "Publieke doorgang 2C"

De situering werd 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 specifieke configuratie van het perceel volgt mede uit het feit dat de feitelijke publieke doorgang wordt doorsneden door de perceelsgrens tussen de percelen Sie B nrs. 934 B en 934 C.

Hieronder treft U een snede uit het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023, waarop de "Publieke doorgang 2C" zichtbaar is.



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

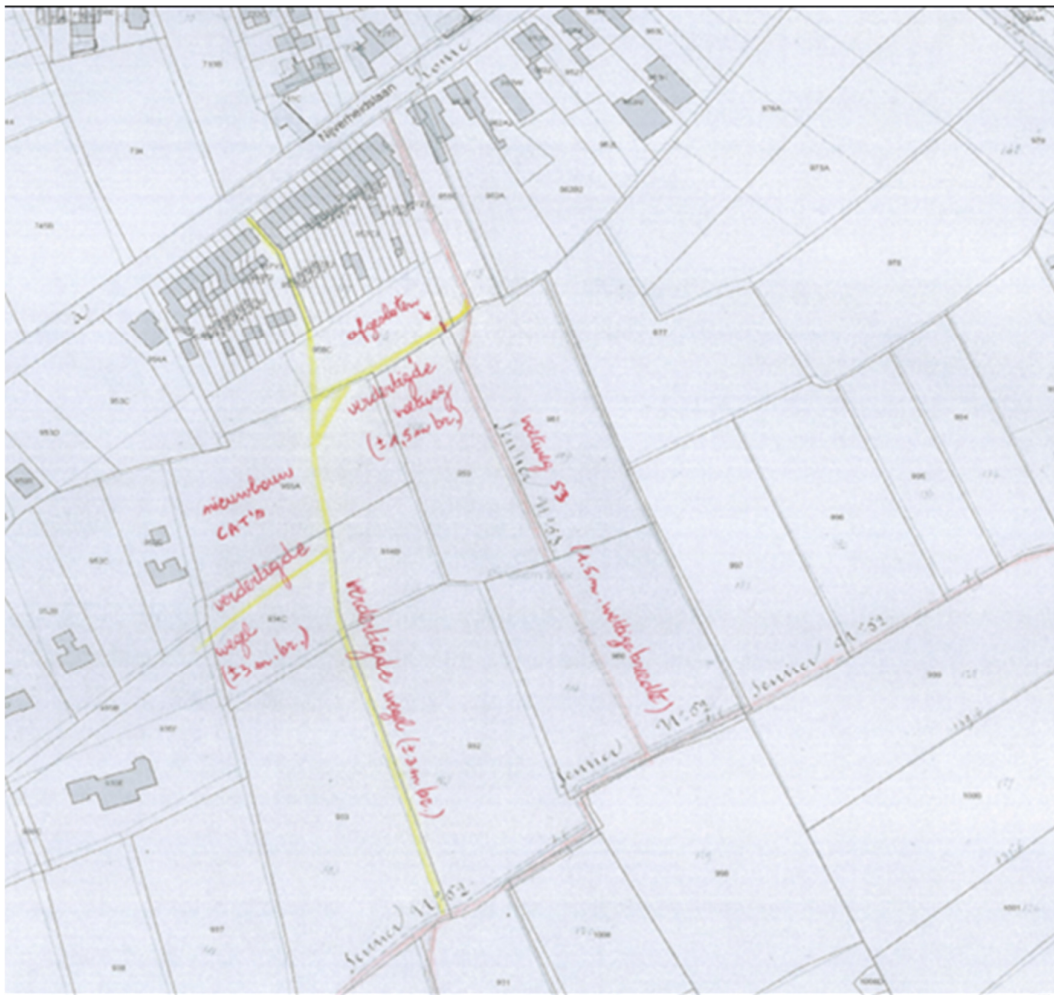
- De publiekrechtelijke erfdiensbaarheid van doorgang op het perceel Sie B nr. 933 kenmerkt zich door een oppervlakte van 439,25 m<sup>2</sup> en wordt op het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023 aangegeven als "Publieke doorgang 2D"

*De situering werd 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.*

Hieronder treft U een snede uit het rooilijnplan van landmeter-expert P. De Wilde dd. 14-11-2023, waarop de "Publieke doorgang 2D" zichtbaar is.



Het publieke recht van doorgang tussen de Nijverheidslaan, de Potaardestraat en de voetwegen n° 52 en 53 werd vastgesteld in het vonnis van het Vredegerecht 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. 933, 934 B, 956 E en 957 B3.

De rooilijn ter afbakening van de "Publieke doorgang 2a", "Publieke doorgang 2b", "Publieke doorgang 2c" en "Publieke doorgang 2d" 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. 933, 934 B, 956 E en 957 B3.

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

Het afbakenen van de publieke doorgangen op de percelen Sie B nrs. 933, 934 B, 956 E en 957 B3, zijnde de "Publieke doorgang 2a", "Publieke doorgang 2b", "Publieke doorgang 2c" en "Publieke doorgang 2d" 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 de percelen Sie B nrs. 933, 934 B, 956 E en 957 B3.

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 omvattende de percelen Sie B nrs. 933, 934 B, 956 E en 957 B3 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,

