

WAARDERING MINWAARDE DOOR VESTIGING ROOILIJN VOOR FIETSVERBINDING TUSSEN BURCHTWEG EN MOLENVELD TE HAALTERT



dossier: 2022-174



M E S O



MESO studiebureau bv
Jan Mulsstraat 132 bus 0201
1853 Grimbergen

SCHATTINGSVERSLAG

Ten jare tweeduizend vierentwintig, de 22^e oktober.

Ondergetekende **Dieter HOEFS**, landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg zetelende te Brussel, ingeschreven bij de federale raad der landmeters-experten met nummer LAN051188 en optredend in naam en voor rekening van MESO studiebureau bvba met kantoor te 1853 Grimbergen, Jan Mulsstraat 132 b0201

Handelend in opdracht van:

College van Burgemeester en Schepenen van en te HAALTERT
HOOGSTRAAT 41 - 9450 HAALTERT

met als opdracht het bepalen van de waarde van het hierna beschreven goed.

Gemeente HAALTERT

De begroting van de minwaarde ingevolge de realisatie van een nieuwe **rooilijn** voor de fietsverbinding tussen de **BURCHTWEG** en **MOLENVELD** ten kadaster bekend onder 1^e Afd. - Sectie A

Deze schatting wordt opgesteld conform de bepalingen van Art. 28 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

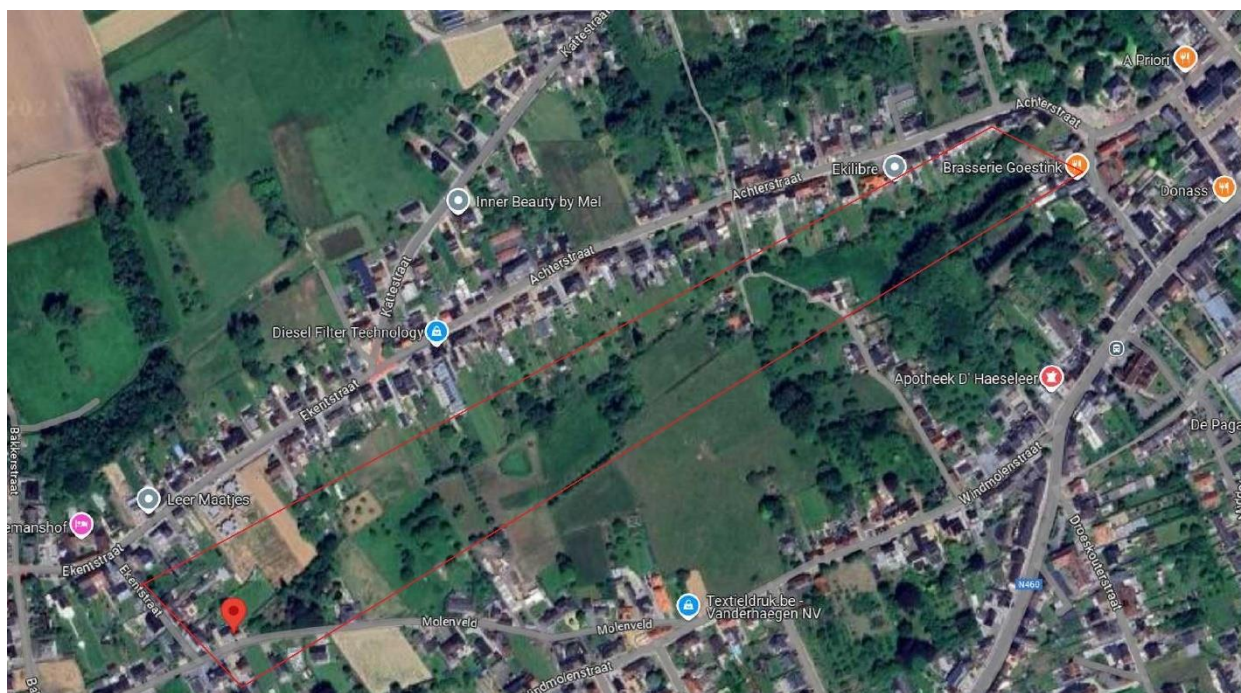
1. BESCHRIJVING VAN HET TRACE

Het rooilijnplan voorziet in een verbreding van de voetweg nr. 88 tussen BURCHTWEG en MOLENWEG tot een breedte van minimaal 4,00m (voor de aanleg van een fiestpad) of maximaal 7,00m (voor de aanleg van een fietspad en gracht).

Omwillen van deze verbreding dienen er delen te worden ingenomen van de percelen van de woningen gelegen langsheen de Ekentstraat, Achterstraat en Molenveld. De innames worden geduid op de plannen opgesteld door ondergetekende d.d. 08/10/2024 met als naam INNEMINGSPLAN 1/2 & 2/2.

In veel gevallen is de inname reeds voor een deel bezwaard met een publiek gebruik, zijnde de bedding van de huidige voetweg nr. 88.

Onderhavig verslag bepaald enkel de grondwaarde van de inname. De waarde van afsluitingen, bomen, wederbelegging, ... is hierin niet begrepen.



2. STEDENBOUWKUNDIGE STATUS

De fietsverbinding tussen Burchtweg en Molenveld is volledig gelegen in parkgebied volgens het Gewestplan :



3. WETTELIJKE KADERING VAN HET SCHATTINGSVERSLAG

Ingevolge de bepalingen van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen kan er een rooilijnplan worden vastgesteld.

In dat geval dient er een schattingsverslag te worden opgesteld door een landmeter-expert van de meer- of minwaarde en dit conform de bepalingen van **Art. 28** :

§ 1. De aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg geeft aanleiding tot een waardevermindering of waardevermeerdering van de gronden waarop de gemeenteweg gesitueerd is.

De vergoeding voor waardevermindering is verschuldigd door de gemeente aan de eigenaar van de grond in kwestie. De vergoeding voor waardevermeerdering is verschuldigd door de eigenaar van de betrokken grond en komt ten goede aan de gemeente.

Het eerste en het tweede lid gelden met behoud van de toepassing van artikel 13, § 5.

§ 2. De waardevermindering of de waardevermeerdering wordt vastgesteld door een landmeter-expert, aangesteld door de gemeente. Bij betwisting door de eigenaar wordt de waardevermindering of de waardevermeerdering vastgesteld door een college dat bestaat uit de landmeter-expert die de gemeente heeft aangesteld en een landmeter-expert die de eigenaar aanstelt.

Bij de berekening van de waardevermindering of de waardevermeerdering wordt onder meer rekening gehouden met het verschil in venale waarde, de gelijke behandeling van burgers voor de openbare lasten opgelegd in het kader van het algemeen belang, de bestaande openbare en private erfdienstbaarheden, en de vigerende overheidsbesluiten over het grondgebruik.

De waardevermeerdering wordt geacht nihil te zijn als de gemeenteweg in de feiten verdwenen is, omdat infrastructuren door of in opdracht van de overheid zijn aangelegd of omdat de gemeenteweg werd bebouwd krachtens een rechtsgeldige, niet-ervallen vergunning die werd verleend vóór 1 september 2019.

Waardeverminderingen en waardevermeerderingen ingevolge wijzigingen of verplaatsingen van een gemeenteweg op een goed van dezelfde eigenaar door de toepassing van dit decreet worden geacht elkaar te neutraliseren.

4. WAARDEBEPALING

4.1 BESCHIKBARE VERGELIJKINGSPUNTEN

In onze database met vergelijkingspunten werden de vergelijkingspunten van vergelijkbare goederen geselecteerd dewelke zich bevinden binnen een aanvaardbare afstand rondom het te schatten goed.

Vergelijkingspunten van Parkgebied zijn zeldzaam maar aangezien het Parkgebied vergelijkbare stedenbouwkundige mogelijkheden kent als agrarische gebieden leunt de waarde van parkgebied nauw aan bij de waarde van landbouwgrond in het agrarisch gebied.

Type Goed	Datum	Afdeling	Postcode	Gemeente	Adres	Opp.	Prijs	Prijs/m ²
landbouwgrond	2018	Haaltert	9450	Haaltert	Terlicht	51a 70ca	15.500,00 €	3,00 €
landbouwgrond	2020	Haaltert	9450	Haaltert	D'Asselt en Moerkauter	132a 43ca	45.026,00 €	3,40 €
landbouwgrond	2021	Erpe-Mere	9551	Erpe-Mere	Groot Gotegem	59a 80ca	23.920,00 €	4,00 €
landbouwgrond	2021	Erpe-Mere	9551	Erpe-Mere	Groot Gotegem	198a 70ca	130.000,00 €	6,54 €

gemiddelde:	4,24 €
-------------	--------

We stellen vast dat de gemiddeld grondwaarde, in agrarisch gebied, 4,24€/m²bedraagt.

We merken eveneens op dat deze waarde niet kan gehanteerd worden voor de gedeelten van de bestaande voetweg, dewelke gelegen zijn op private eigendom doch reeds een publiek gebruik kenmerken.

In deze gevallen wordt gebruikelijk het principe gehanteerd dat de waarde van gronden belast met een erfdiensbaarheid slechts 10% bedraagt van de onbelaste grondwaarde.

In onze verdere berekeningen hanteren wij dan ook 2 waarden afhankelijk van het huidige gebruik van de grond.

In deze specifieke casus, waar de gronden deel uitmaken van diepere tuinen, wordt de grondwaarde vastgesteld op :

- **7,00€/m²** indien niet belast met de voetweg
- **1,00€/m²** indien reeds gelegen in de voetweg

De gegevens van de vergelijkingspunten worden verwerkt in de waardeberekening onder par. 4.2.

4.2 BEREKENING VAN DE WAARDE BUITEN DE VOETWEG & IN DE VOETWEG

Rekening houdend met de vergelijkingspunten komen we tot de berekening van hierna volgende minwaarde ingevolge de realisatie van de nieuwe rooilijn :

Nr. inname	Perceel	Opp. (m ²)	Gelegen buiten de voetweg (m ²)	Gelegen in de voetweg (m ²)	Waarde buiten de voetweg (€/m ²)	Waarde in de voetweg (€/m ²)	Waarde buiten de voetweg (€)	Waarde in de voetweg (€)	TOTALE WAARDE (€)
1	1454 r	14,77	1,40	13,37	7,00	1,00	9,80	13,37	23
2	1416 s	425,09	327,86	97,23	7,00	1,00	2.295,02	97,23	2.392
3	1421 b	104,42	78,70	25,72	7,00	1,00	550,90	25,72	577
4	1445 b	136,59	116,94	19,65	7,00	1,00	818,58	19,65	838
5	1445 a	19,76	0,00	19,76	7,00	1,00	0,00	19,76	20
6	1444	162,96	123,68	39,28	7,00	1,00	865,76	39,28	905
7	1438 c	1.031,64	1.031,64	0,00	7,00	1,00	7.221,48	0,00	7.221
8	1495	464,82	464,82	0,00	7,00	1,00	3.253,74	0,00	3.254
9	1496	252,40	252,40	0,00	7,00	1,00	1.766,80	0,00	1.767
10	1497 k	21,06	21,06	0,00	7,00	1,00	147,42	0,00	147
11	1485 f	14,78	2,94	11,84	7,00	1,00	20,58	11,84	32
12	1486 z	13,80	2,16	11,64	7,00	1,00	15,12	11,64	27
13	1486 x	12,00	0,82	11,18	7,00	1,00	5,74	11,18	17
14	1487/02 e	8,13	0,00	8,13	7,00	1,00	0,00	8,13	8
15	1487/02 d	9,04	0,00	9,04	7,00	1,00	0,00	9,04	9
16	1488 n2	9,97	0,00	9,97	7,00	1,00	0,00	9,97	10
17	1488 c3	10,20	0,00	10,20	7,00	1,00	0,00	10,20	10
18	1488 d2	11,52	0,00	11,52	7,00	1,00	0,00	11,52	12
19	1488 w	7,81	0,00	7,81	7,00	1,00	0,00	7,81	8
20	1490 b	11,09	0,00	11,09	7,00	1,00	0,00	11,09	11
21	1491 s	8,64	0,00	8,64	7,00	1,00	0,00	8,64	9
22	1491 t	9,47	0,00	9,47	7,00	1,00	0,00	9,47	9
23	1492 r	9,97	0,00	9,97	7,00	1,00	0,00	9,97	10
24	1492 v	10,19	0,00	10,19	7,00	1,00	0,00	10,19	10
25	1492 w	21,34	0,00	21,34	7,00	1,00	0,00	21,34	21
26	1493 z2	12,19	0,00	12,19	7,00	1,00	0,00	12,19	12

27	1493 a3	13,30	0,00	13,30	7,00	1,00	0,00	13,30	13
28	1493 b3	13,07	0,00	13,07	7,00	1,00	0,00	13,07	13
29	1493 c3	13,13	0,00	13,13	7,00	1,00	0,00	13,13	13
30	1493/02 d	6,77	0,00	6,77	7,00	1,00	0,00	6,77	7
31	1493/02 p	7,47	0,00	7,47	7,00	1,00	0,00	7,47	7
32	1494 s	7,53	0,00	7,53	7,00	1,00	0,00	7,53	8
33	1494 l	7,61	0,00	7,61	7,00	1,00	0,00	7,61	8
34	1627 h3	10,26	0,00	10,26	7,00	1,00	0,00	10,26	10
35	1627 k3	11,23	0,00	11,23	7,00	1,00	0,00	11,23	11
36	1627 n3	11,19	0,00	11,19	7,00	1,00	0,00	11,19	11
37	1627 m3	16,77	5,57	11,20	7,00	1,00	38,99	11,20	50
38	1627 l3	30,87	19,56	11,31	7,00	1,00	136,92	11,31	148
39	1627 c3	70,50	49,99	20,51	7,00	1,00	349,93	20,51	370
40	1627 x3	36,20	26,06	10,14	7,00	1,00	182,42	10,14	193
41	1627 y3	38,42	28,38	10,04	7,00	1,00	198,66	10,04	209
42	1627 f3	15,95	15,25	0,70	7,00	1,00	106,75	0,70	107
43	1627 d2	3,59	3,59	0,00	7,00	1,00	25,13	0,00	25
44	1548	43,87	43,87	0,00	7,00	1,00	307,09	0,00	307
45	1609 e	23,25	23,25	0,00	7,00	1,00	162,75	0,00	163
46	1609 f	644,30	644,30	0,00	7,00	1,00	4.510,10	0,00	4.510
47	1610 a	388,74	388,74	0,00	7,00	1,00	2.721,18	0,00	2.721
48	1612 d2	203,96	203,96	0,00	7,00	1,00	1.427,72	0,00	1.428
49	1598 f	32,74	32,74	0,00	7,00	1,00	229,18	0,00	229



5. SCHATTING

Rekening houdend met hetgeen voorafgaat.

Rekening houdend met de ligging, vorm, oriëntatie, grootte en stedenbouwkundige randvoorwaarden, schat ik de MINWAARDE ingevolge de realisatie van de nieuwe rooilijn voor de fietsverbinding tussen BURCHTWEG & MOLENVELDWEG op :

inneming	1	op	23,00 €
inneming	2	op	2.392,00 €
inneming	3	op	577,00 €
inneming	4	op	838,00 €
inneming	5	op	20,00 €
inneming	6	op	905,00 €
inneming	7	op	7.221,00 €
inneming	8	op	3.254,00 €
inneming	9	op	1.767,00 €
inneming	10	op	147,00 €
inneming	11	op	32,00 €
inneming	12	op	27,00 €
inneming	13	op	17,00 €
inneming	14	op	8,00 €
inneming	15	op	9,00 €
inneming	16	op	10,00 €
inneming	17	op	10,00 €
inneming	18	op	12,00 €
inneming	19	op	8,00 €
inneming	20	op	11,00 €
inneming	21	op	9,00 €
inneming	22	op	9,00 €
inneming	23	op	10,00 €
inneming	24	op	10,00 €
inneming	25	op	21,00 €
inneming	26	op	12,00 €
inneming	27	op	13,00 €
inneming	28	op	13,00 €
inneming	29	op	13,00 €
inneming	30	op	7,00 €

inneming	31	op	7,00 €
inneming	32	op	8,00 €
inneming	33	op	8,00 €
inneming	34	op	10,00 €
inneming	35	op	11,00 €
inneming	36	op	11,00 €
inneming	37	op	50,00 €
inneming	38	op	148,00 €
inneming	39	op	370,00 €
inneming	40	op	193,00 €
inneming	41	op	209,00 €
inneming	42	op	107,00 €
inneming	43	op	25,00 €
inneming	44	op	307,00 €
inneming	45	op	163,00 €
inneming	46	op	4.510,00 €
inneming	47	op	2.721,00 €
inneming	48	op	1.428,00 €
inneming	49	op	229,00 €

Waarvan tegenwoordig proces-verbaal opgesteld op voormelde datum om te dienen en te gelden als naar recht.

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

De landmeter-expert,

Dieter HOEFS

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a horizontal line extending to the right.



MESO studiebureau bv
www.meso.be

Jan Mulsstraat 132 bus 0201
1853 Grimbergen

T 02 272 04 90
E info@meso.be