

SCHATTINGSCERTIFICAAT

Ondergetekende

Roland VP Erkens, Landmeter – Expert Vastgoed, beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven, met kantoor gevestigd te 3040 HULDENBERG, Gemeenteplein 22 (LAN 040809)

Optredende ten verzoeken van

De Gemeente HULDENBERG (gekend op de kruispuntbank nr 0207.519.820)

Adres kiezende voor de uitvoering dezer te 3040 HULDENBERG, Gemeenteplein 1.

Geldig vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen van en te Huldenberg.

Aangesteld

In zitting van het College van Burgemeester en Schepenen dd 5 december 2019

Met als opdracht om

Gelet op het Decreet houdende de gemeentewegen dd 03 mei 2019 van de Vlaamse Overheid.

De eventuele door de eigendommen bekomen meerwaarde te bepalen voortvloeiend uit de opheffing van een deel van de gemeenteweg gekend als

voetweg nr 60

**uit de atlas der buurtwegen van de gemeente Huldenberg,
deel gelegen tussen Smeysberg (weg nr 19) en de Nijvelsebaan (weg nr 7)**

Gekend onder het dossiernummer van de gemeente Huldenberg **TRW-60mid-HUL**

Voor de eigendommen gelegen

nr	ligging	sectie	nummer	aard
3040 HULDENBERG, Huldenberg, 1ste afdeling				
1	Smeysberg 51	B	463 P2	grond met huis
2	Smeysberg 53	B	464 E2	grond met huis
3	Smeysberg (55)	B	464 G	grond
4	Smeysberg 57	B	464 D2	grond met huis
5	Smeysberg / Nijvelsebaan	B	465 A	grond
6	Smeysberg / Nijvelsebaan	B	465 B	grond
7	Nijvelsebaan	B	467	grond
8	Nijvelsebaan	B	466	grond

PLAATSBEZOEK

Het omstandig plaatsbezoek en onderzoek van alle te ramen eventuele meerwaarden, op de gestelde kadastrale percelen, werd uitgevoerd in datum van 5 december 2019.

VOORAF

Er wordt geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van eventuele ondergrondse technische installaties en of apparaten.

Er wordt geen bezoek en onderzoek gedaan van de eventuele aanwezige gebouwde delen op de eigendommen.

Er wordt uitgegaan van het gegeven dat alle, op de eigendommen aanwezige constructies en opstanden opgetrokken werden conform een stedenbouwkundige vergunning en of geacht worden vergund te zijn waarbij er niet altijd een onderzoek wordt gedaan naar de eventueel noodzakelijke en of al of niet verleende stedenbouwkundige vergunningen.

Er wordt geen onderzoek ingesteld naar gerechtelijke procedures inzake eventuele stedenbouwkundige misdrijven.

Voor de eigendommen wordt er geen nader onderzoek ingesteld of rekening gehouden met de staat en eventuele bodemverontreiniging en of uit te voeren saneringswerken.

De waardebepaling wordt uitgevoerd na een normaal gangbaar bezoek aan de eigendommen, op zicht van de uitwendige kenmerken, van alle nuttige gegevens door de verzoeker verstrekt en zonder onderzoek te doen naar eventuele verborgen gebreken en of bijkomende contractuele erfdienstbaarheden.

Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met de ligging, de oppervlakten, de stedenbouwkundige en of eventuele specifieke technische eigenschappen, om alzo door gevolgtrekking en vergelijking, de meerwaarde te bepalen zoals deze voortvloeit uit de buitengewone en bijkomstige omstandigheden en eventuele alle andere factoren en parameters.

AANSPRAKELIJKHEID

Het verslag is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en dit voor het doel van de schatting. Het verslag kan niet gebruikt worden door derden zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de opsteller van dit verslag. De opsteller van het verslag zal het rapport ook niet ter beschikking stellen van derden tenzij hiervoor de goedkeuring van de opdrachtgever wordt ontvangen.

De opsteller van het verslag is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van onjuiste of onvolledige inlichtingen, van belang voor de meerwaardebepaling en aangegeven door de eigenaars.

Gezien de aard, de inhoud en het doel van de opdracht, zal de totale aansprakelijkheid van de opsteller van het huidige verslag, voor de door de opdrachtgever of eigenaars geleden schade door eventuele toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad, voortvloeiend uit het verslag, beperkt zijn tot het bedrag van de erelonen voor deze opdracht betaald.

De GEMEENTEWEG – algemeen – bepalingen – verjaring – niet-gebruik -

De ondergetekende landmeter-expert houdt bij het opstellen van het huidige verslag geen rekening of doet geen onderzoeken in het kader vastgelegd bij artikel 3 en artikel 4 van het Decreet inhoudende de gemeentewegen dd 03 mei 2019.

....

Art. 3. Dit decreet heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen.

Om de doelstelling, vermeld in het eerste lid, te realiseren voeren de gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op:

1° de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau;

2° de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.

Art. 4. Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening gehouden met de volgende principes:

1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;

2° een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;

3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;

4° wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;

5° bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

....

Het Decreet houdende de gemeentewegen dd 03 mei 2019 bepaalt bij artikel 14

.....

Art. 14.

§ 1. Gemeentewegen kunnen alleen opgeheven worden door een bestuurlijke beslissing ter uitvoering van dit decreet en kunnen niet verdwijnen door niet-gebruik.

§ 2. Eenieder heeft het recht om een verzoekschrift in te dienen bij de gemeente waarin gemotiveerd wordt dat een gemeenteweg, of een deel ervan, getroffen is door een dertigjarig niet-gebruik door het publiek. Het bewijs wordt geleverd door een rechterlijke uitspraak of met alle middelen van recht.

De gemeenteraad die op grond van een verzoekschrift als vermeld in het eerste lid vaststelt dat er sprake is van een dertigjarig niet-gebruik door het publiek, oordeelt over de wenselijkheid van de opheffing van de gemeenteweg of het deel ervan, rekening houdend met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6. Een eventuele opheffingsprocedure verloopt overeenkomstig afdeling 3.

.....

De algemene regel om verkrijgende verjaring te bekomen wordt onder meer bepaald door artikel 2229 van het Burgerlijk Wetboek:

Om iets door verjaring te verkrijgen is vereist een voortdurend en onafgebroken, ongestoord, openbaar, niet dubbelzinnig bezit, als eigenaar.

Het kunnen invoeren van de dertigjarige verjaring door een eigenaar of aanpalende eigenaar, moet blijken uit de bestuurlijke beslissing van de gemeenteraad om deze weg te wijzigen, te verplaatsing of af te schaffen om reden dat er geen bezitsdaden meer gesteld worden waardoor het openbaar karakter gehandhaafd blijft. Het zuiver argument wegens “niet-gebruik” is geen rede tot verdwijning van een gemeenteweg.

Volgens het Decreet houdende de gemeentewegen dd 03 mei 2019 art 4 §2, wordt het bewijs van de dertigjarige verkrijgende verjaring geleverd door een rechterlijke uitspraak of met alle middelen van recht.

Het Decreet houdende de gemeentewegen dd 03 mei 2019 maakt geen expliciet onderscheid tussen de aard van het eigendomsrecht van een bestaande gemeenteweg (buurtweg).

Artikel 29 van Decreet bepaalt dat er in geval van wijziging, verplaatsing of opheffing de “volle eigendom” bij voorkeur naar de aangelanden teruggaat.

Art. 29. Met behoud van de toepassing van het recht van wederoverdracht, vermeld in artikel 65 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, kan een ongebruikt deel van de gemeenteweg ten gevolge van de wijziging, verplaatsing of opheffing ervan, in volle eigendom bij voorkeur teruggaan naar de aangelanden.

Het college van burgemeester en schepenen brengt de aangelanden met een beveiligde zending op de hoogte van de wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg met het oog op het uitoefenen van het voorkeursrecht.

De aangelanden die dat ongebruikte deel van de weg willen kopen, maken binnen zes maanden, te rekenen vanaf de betekening, hun voornemen kenbaar aan het college van burgemeester en schepenen. Ze verbinden zich tot de betaling, hetzij van de eigendom, hetzij van de meerwaarde als ze eigenaars van de grond zijn. De meerwaarde wordt begroot op de wijze, vermeld in artikel 28, § 2 en 3.

Als de aangelanden afzien van hun voorkeursrecht of hun verzoek niet binnen de wettelijke termijn hebben ingediend, kan de wegbedding worden vervreemd op de wijzen, opgelegd voor de verkoop van de gemeentelijke gronden.

Ingeval de aangeladen het ongebruikte deel van de weg willen kopen dienen zij zich te verbinden tot de betaling, hetzij van de eigendom, hetzij van de meerwaarde als ze al eigenaar van de grond zijn.

Bij de bepaling van de waardevermeerdering houdt de ondergetekende landmeter-expert rekening met de aanwezigheid van rechtsgeldige, niet-vervallen vergunning(en) die werd(en) verleend vóór 1 september 2019.

DEFINITIE van het begrip “MEERWAARDE” - algemeen -

Er wordt geen rekening gehouden met de eventuele eigen waarde van de bebouwde opstanden, die al dan niet vergund en of aanwezig zijn op de gemeenteweg.

Artikel 28 van het Decreet houdende de gemeentewegen dd 03 mei 2019 is zeer duidelijk en sluitend hoe en op welke wijze een (waardevermindering of) waardevermeerdering dient vastgelegd te worden.

...

Art. 28.

...

§ 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 infrastructuur 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.

§ 3. De gemeenteraad kan de principes en bepalingen van paragraaf 2 verder verfijnen en aanvullen in een algemeen reglement of richtkader, waarbij het recht op tegenspraak wordt gewaarborgd.

...

De gemeenteraad legde bij het toekennen van mijn opdracht geen algemeen reglement of richtkader voor, waaruit blijkt dat ondergetekende landmeter-expert dient rekening te houden met een verfijning en of aanvulling inzake de bepalingen van de grondwaarde(n), de waardevermindering(en) en of waardevermeerdering(en).

WIJZE van BEPALING MEERWAARDE

In meer de bepalingen vastgelegd bij art 28 van het Decreet houdende de gemeentewegen dd 03 mei 2019, wordt bij de bepaling van de eventuele meerwaarde een oordeelkundige overweging gemaakt van meerdere factoren.

Hierbij wordt onder meer rekening gehouden met:

- De fysische kenmerken zoals ligging, bereikbaarheid en gesteldheid.
- De stedenbouwkundige zonering op basis en op zicht van het beschikbaar kaartmateriaal en of beschrijvingen, waarin het betreffende te schatten eigendom is gelegen.
- De beschikbare planologische bescheiden waarin het eigendom is opgenomen.
- De historische context en evolutie die tot het bepalen van de gestelde meerwaarde leiden.

Aan al deze kenmerken worden door de landmeter-expert en naar eigen inzicht, een gewicht toegekend om tot de beoordeling en bepaling van de eventuele meerwaarde(n) of zijn besluit te komen

Tenzij de voorligging van een metingsplan op het ogenblik van de waardebepaling(en) worden de oppervlakten vastgelegd aan de hand van de grafische lengtebepaling vermenigvuldigt met de officiële of gekende breedte van de gemeenteweg (eventueel als vastgelegd in de Atlas der buurtwegen).

De grondwaarde of waardevermeerdering wordt bepaald rekening houdend met al wat hier voorafgaat, maar ook door de toetsing en weging van de gesteldheid en de omstandigheden ter plaatse en rekening houdend met alle eventueel voorliggende bescheiden op het ogenblik van het opstellen van het verslag.

BESCHRIJVING van de BUURTWEG

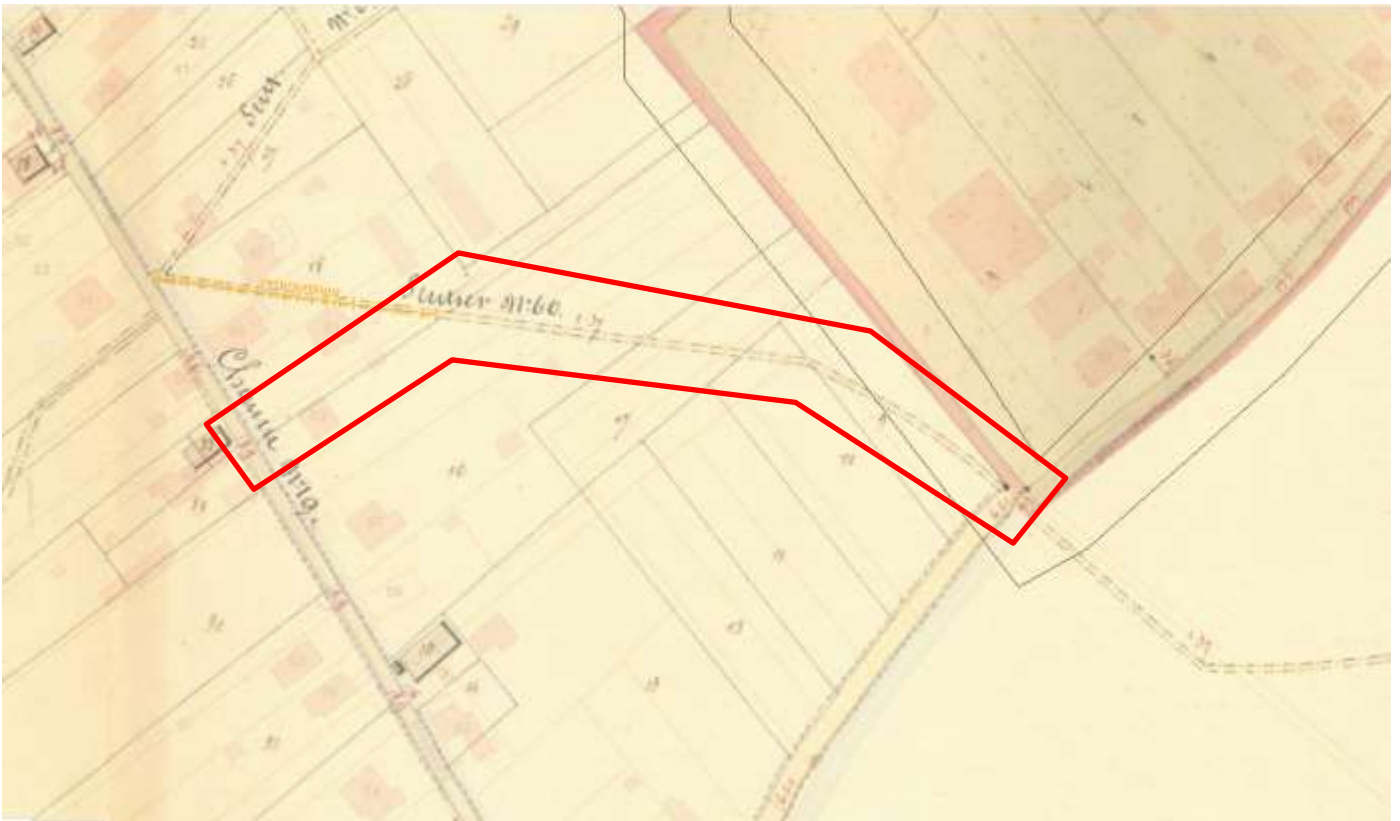
Milieu

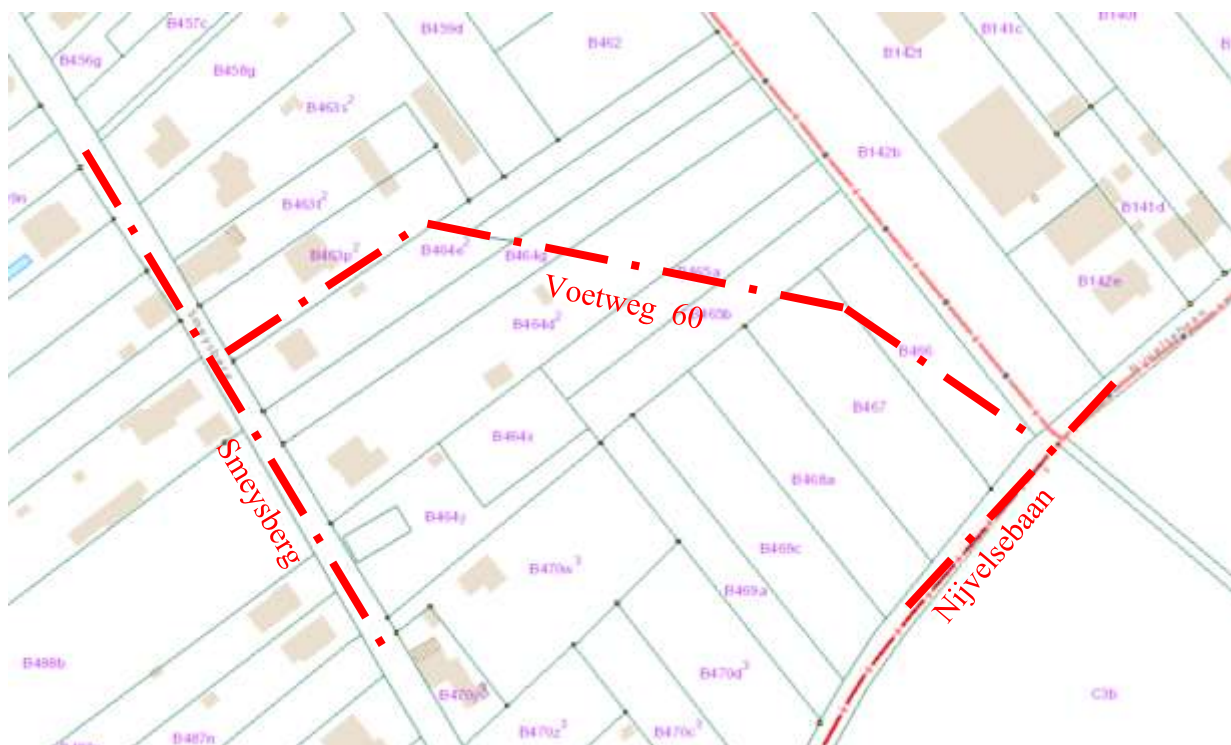
Op het ogenblik van het bezoek aan de gemeenteweg (voetweg 60) en de onderliggende kadastrale percelen, zijn er geen gegevens voorhanden inzake het al of niet noodzakelijk zijn van een oriënterend bodemonderzoek.

Uittreksel uit de Atlas der Buurtwegen

Op de fotoreductie van het uittreksel van de Atlas der buurtwegen wordt eveneens in onderlaag het CadMap plan weergegeven ter verduidelijking en situering van de gemeenteweg (voetweg 60).

Omwille van schaalcorrecties en projectieverschillen vallen de perceelgrenzen niet altijd samen. Hier wordt de lezer verzocht een interpretatieverbeelding aan de dag te leggen.





Ligging

Het te schatten deel gemeenteweg (voetweg 60) is gelegen te Huldenberg, deelgemeente Huldenberg, tussen de Smeysberg en de Nijvelsebaan.

De Smeysberg is de verbindingsweg tussen de deelgemeente Huldenberg en de Gemeente Overijse (gehucht Terlanen).

Volgens de Atlas van de Buurtwegen, loopt het te schatten deel gemeenteweg (voetweg 60) vanaf de Smeysberg, over ongeveer 50 m lengte langs de rechter perceelgrens van het eigendom Smeysberg 51, om dan schuin rechts weg verder te lopen naar de verbinding met de Nijvelsebaan.

Dit gedeelte van de gemeenteweg loopt over 8 kadastrale percelen.



Stedenbouwkundige status

Volgens en op zicht van het gewestplan Leuven (KB van 7-4-1977) hebben de kadastrale percelen, of deel van de kadastrale percelen waarop de gemeenteweg (voetweg 60) is gelegen, de volgende stedenbouwkundige bestemming :

nr	ligging	sectie	nummer	gewestplan
3040 HULDENBERG, Huldenberg, 1ste afdeling,				
1	Smeysberg 51	B	463 P2	woongebied met landelijk karakter
2	Smeysberg 53	B	464 E2	landschappelijk waardevol agrarisch gebied
3	Smeysberg (55)	B	464 G	
4	Smeysberg 57	B	464 D2	
5	Smeysberg / Nijvelsebaan	B	465 A	
6	Smeysberg / Nijvelsebaan	B	465 B	
7	Nijvelsebaan	B	467	
8	Nijvelsebaan	B	466	

De hiervoren aangehaalde kadastrale percelen zijn, op zicht van het beschikbare kaartmateriaal, in het geo-portaal Vlaanderen niet opgenomen in een inventaris voor landschappelijk erfgoed. In ieder geval dient het archeologietraject afgelegd te worden bij vergunningsaanvragen.

De kadastrale percelen zijn niet gelegen in een overstromingsgebied en of een overstromingsgevoelige zone.

Beschrijving

De zate (grond) van de te schatten gemeenteweg (voetweg 60) behoort toe aan de eigenaars van de onderliggende percelen.

De te schatten gemeenteweg betreft bijgevolg een openbaar recht van overgang waarbij de onderliggende delen grond als lijdend erf beschouwd worden.

Volgens de Atlas der buurtwegen beschrijft de gemeenteweg (voetweg 60), over de ganse lengte, een breedte van 1,37m.

De beschrijving van het traject van het te schatten deel gemeenteweg (voetweg 60) wordt uitgevoerd aan de hand van de grafische plaatsbepaling ter plaatse op zicht van het beschikbare kaartmateriaal en het voorhanden zijnde metingsplan.

Samenvattende tabel met lengten van de wegzate van de gemeenteweg (voetweg 60) volgens het metingsplan Landmeter – Expert J. Bogaerts dd 27/08/2019. De oppervlakten werden in het huidige schattingsverslag vastgelegd door het product van de gemiddelde lengte en 1,37 m wegbreedte.

nr	eigenaar	sectie	nummer	gemiddelde lengte	oppervlakte
3040 HULDENBERG, Huldemberg, 1ste afdeling,					
1	Smeysberg 51	B	463 P2	71,68 m	98,20 m²
2	Smeysberg 53	B	464 E2	28,03 m	38,40 m²
3	Smeysberg (55)	B	464 G	15,69 m	21,50 m²
4	Smeysberg 57	B	464 D2	34,38 m	47,10 m²
5	Smeysberg / Nijvelsebaan	B	465 A	18,32m	25,10 m²
6	Smeysberg / Nijvelsebaan	B	465 B	16,13 m	22,10 m²
7	Nijvelsebaan	B	467	11,31 m	15,50 m²
8	Nijvelsebaan	B	466	81,31 m	111,40 m²
		totaal		276,86 m	379,30 m²

Het traject van het te schatten deel gemeenteweg (voetweg 60) is over de volledige loop nagenoeg vlak zonder terreindenivellaties.

1. Kadastrale perceel B 463 P2 (Smeysberg 51)

Een bebouwd kadastraal perceel. Het perceel grond is aangelegd als tuinzone in een voortuin, een zijtuin en een achtertuin.

In de voortuin een graszone afgeboord met een ligustrumhaag langs de rooilijn met de Smeysberg.

In de zijtuin van de woning een beperkte graszone en de aanleg van een voetpad vanaf de garageinrij op het perceel, naar de inkomdeur van het gebouw in de rechter zijgevel van de woning.

In de achtertuin een niet aangelegde tuinzone. Verschillende gestapelde bouwmaterialen langs de gemeenschappelijke perceelgrens met het naastliggende kadastrale perceel.

De ligging van de gemeenteweg is ter plaatse niet zichtbaar noch af te leiden uit visuele vatbare elementen als constructies, tuinaanleg, beplantingen, afsluitingen, e.a.

Het te schatten deel grond over een gemiddelde lengte van 71,68 m vanaf de rooilijn met de Smeysberg over een berekende oppervlakte van 98,20 m².

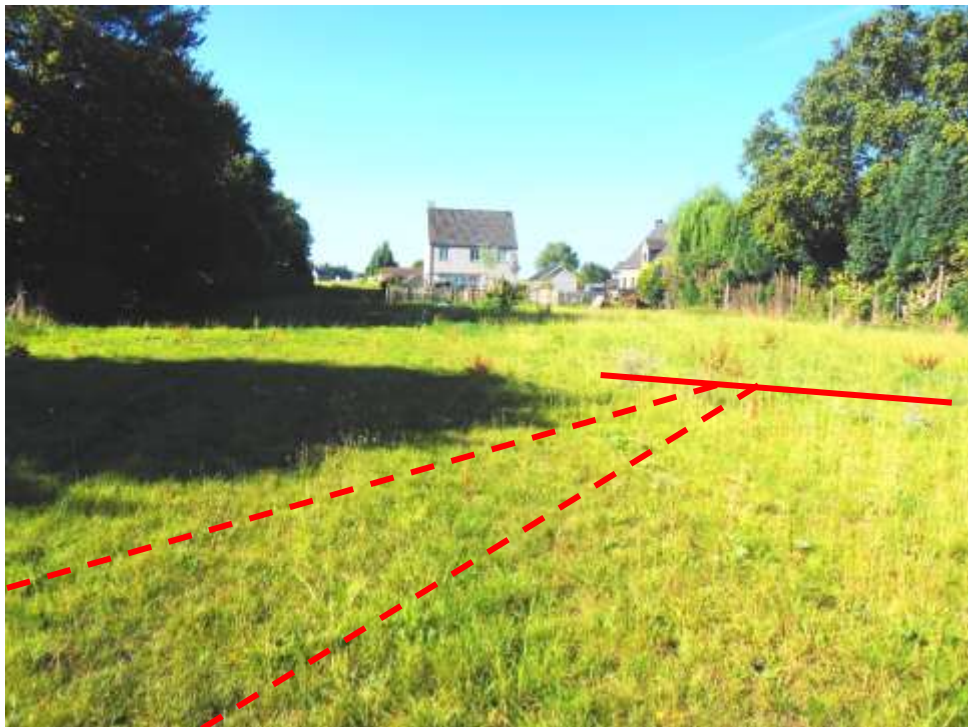


2. Kadastrale perceel B 464 E2 (Smeysberg 53)

Dit perceel wordt op $\pm 71\text{m}$ achter de Smeysberg, schuin weg gedwarst door de gemeenteweg. Een vlak perceel grond thans gebruikt als landbouwgrond.

De ligging van de gemeenteweg is ter plaatse niet zichtbaar noch af te leiden uit visuele vatbare elementen als constructies, tuinaanleg, beplantingen, afsluitingen, e.a.

Het te schatten deel gemeenteweg kruist het kadastrale perceel over een gemiddelde lengte van 28,03 m met een berekende oppervlakte van 38,40 m².



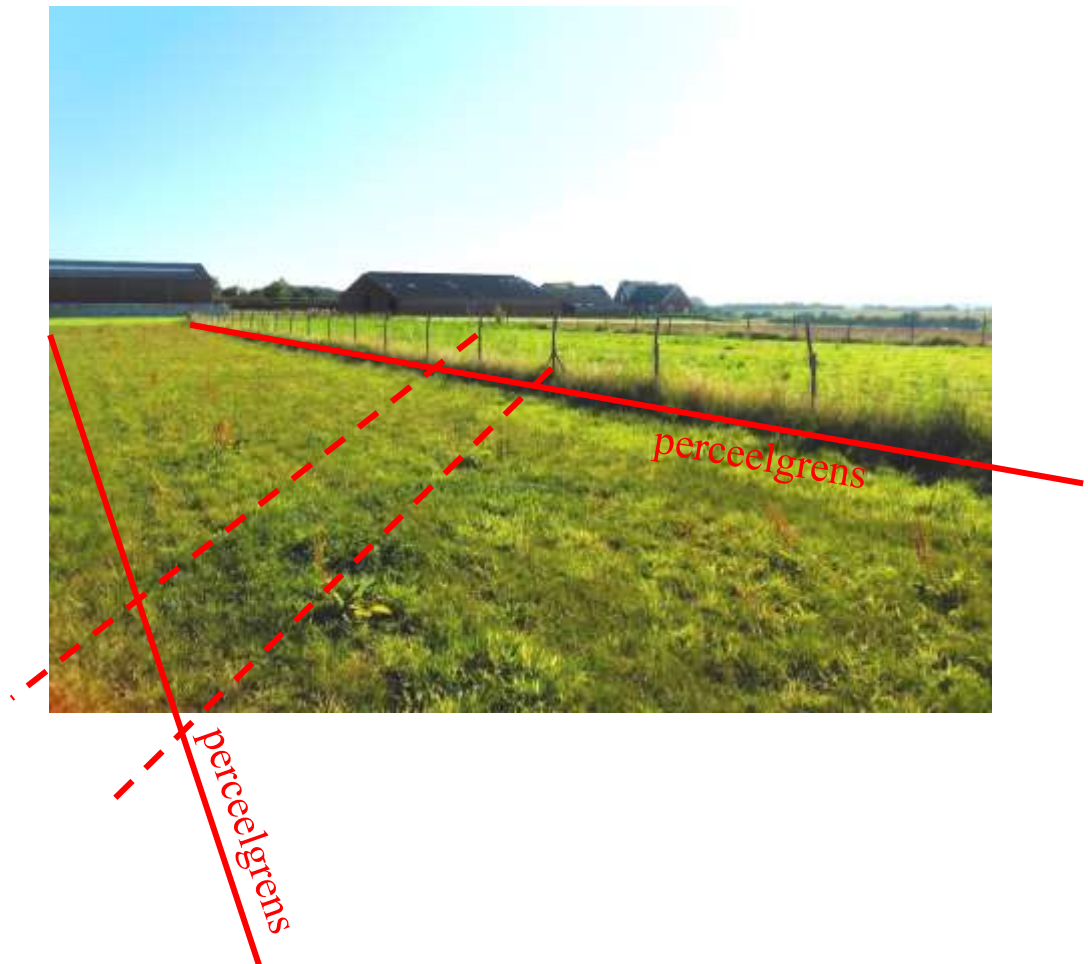
3. Kadastrale perceel B 464 G

Een vlak perceel grond thans gebruikt als landbouwgrond. Dit perceel wordt schuin weg gedwarst door de gemeenteweg.

Het perceel is op het ogenblik van het bezoek in gebruik als hooiland.

De ligging van de gemeenteweg is ter plaatse niet zichtbaar noch af te leiden uit visuele vatbare elementen als constructies, tuinaanleg, beplantingen, afsluitingen, e.a.

Het te schatten deel gemeenteweg kruist het kadastrale perceel over een gemiddelde lengte van 15,69 m met een berekende oppervlakte van 21,50 m².



4. Kadastrale perceel B 464 D2

Een vlak perceel grond gelegen achter de woning Smeysberg 57. Een braakliggend perceel grond sporadisch gebruikt als hooi- en weiland.

De ligging van de gemeenteweg is ter plaatse niet zichtbaar noch af te leiden uit visuele vatbare elementen als constructies, tuinaanleg, beplantingen, afsluitingen, e.a.

Een bestaande afsluiting omvattend metalen buizen waar, op een summiere wijze, een drievoudige draad is geplaatst.

Het te schatten deel gemeenteweg kruist het kadastrale perceel over een gemiddelde lengte van 34,38 m met een berekende oppervlakte van 47,10 m².



5. Kadastrale perceel B 465 A

Een nagenoeg vlak perceel grond lichtjes afwaarts hellend naar de Nijvelsebaan toe. Het kadastrale perceel wordt gebruikt als landbouwgrond en is als dusdanig verpacht. De gemeenteweg dwarst dit kadastrale perceel nagenoeg halverwege de langste perceelgrenzen.

De ligging van de gemeenteweg is ter plaatse niet zichtbaar noch af te leiden uit visuele vatbare elementen als constructies, tuinaanleg, beplantingen, afsluitingen, e.a.

Het te schatten deel gemeenteweg kruist het kadastrale perceel over een gemiddelde lengte van 18,32 m met een berekende oppervlakte van 25,10 m².



6. Kadastrale perceel B 465 B

Een nagenoeg vlak perceel grond lichtjes afwaarts hellend naar de Nijvelsebaan toe. Het kadastrale perceel wordt gebruikt als landbouwgrond en is als dusdanig verpacht. De gemeenteweg dwarst dit kadastrale perceel nagenoeg halverwege de langste perceelgrenzen.

De ligging van de gemeenteweg is ter plaatse niet zichtbaar noch af te leiden uit visuele vatbare elementen als constructies, tuinaanleg, beplantingen, afsluitingen, e.a.

Het te schatten deel gemeenteweg kruist het kadastrale perceel over een gemiddelde lengte van 16,13 m met een berekende oppervlakte van 22,10 m².



7. Kadastrale perceel B 467

Een nagenoeg vlak perceel grond lichtjes afwaarts hellend naar de Nijvelsebaan toe. Het kadastrale perceel wordt gebruikt als landbouwgrond en is als dusdanig verpacht. De gemeenteweg dwarst dit kadastrale perceel in hypothenusa over de achterste perceelgrens enerzijds en anderzijds over de lange, loodrecht op de Nijvelsebaan gerichte perceelgrens.

De ligging van de gemeenteweg is ter plaatse niet zichtbaar noch af te leiden uit visuele vatbare elementen als constructies, tuinaanleg, beplantingen, afsluitingen, e.a.

Het te schatten deel gemeenteweg kruist het kadastrale perceel over een gemiddelde lengte van 11,31 m met een berekende oppervlakte van 15,50 m².



8. Kadastrale perceel B 466

Een lichtjes vanaf de Nijvelsebaan opwaarts hellend perceel grond.

Het kadastrale perceel wordt gebruikt als landbouwgrond en is als dusdanig verpacht.
De gemeenteweg dwarst dit kadastrale perceel nagenoeg onder diagonaal van rechts voor tot nagenoeg links achter tov de Nijvelsebaan.

De ligging van de gemeenteweg is ter plaatse niet zichtbaar noch af te leiden uit visuele vatbare elementen als constructies, tuinaanleg, beplantingen, afsluitingen, e.a.

Het te schatten deel gemeenteweg kruist het kadastrale perceel over een gemiddelde lengte van 81,31 m met een berekende oppervlakte van 111,40 m².



Overweging ter bepaling en vastlegging van de waardevermeerdering

Rekening houdend met de ligging van het te schatten deel gemeenteweg (voetweg 60) op zicht van de Atlas der buurtwegen.

Ter plaatse zijn er geen zichtbare tekenen die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een publieke doorgang, niet over het normale traject en evenmin over een verplaatste locatie.

Op het beschikbare kaartmateriaal met in hoofdzaak de onderliggende topografische kaart van het gewestplan (uitgave Nationaal Geografisch Instituut, schaal 1/10.000), zijn er geen aanduidingen van enige wegvorm.

Op de beschikbare luchtfotografie, met als oudste editie Vlaanderen zomer 1971 en volgenden, zijn er geen sporen van enige wegvorm waar te nemen.

Rekening houdend met het beschikbare kaart- en fotomateriaal kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er minstens vanaf 1971 geen sporen merkbaar zijn van de aanwezigheid van een gemeenteweg (voetweg 60) of een door het publiek gebruikte doorgang.

Uit administratieve opzoeken kan de ondergetekende landmeter – expert niet afleiden dat de gemeente in een recente periode onderhouds- en of herstelwerkzaamheden zou uitgevoerd hebben aan het te schatten deel gemeenteweg.

Er werden geen werkzaamheden ondernomen om eventuele begroeiingen bij te snoeien en of te verwijderen.

Uit de opzoeken in de gemeentelijke administratie blijkt dat er geen beheersovereenkomst bestaat of bestaan heeft tot het uitvoeren van onderhouds- en of aanlegwerkzaamheden ter vrijwaring van de onderhavige gemeenteweg (voetweg 60).

Op zicht van de omstandigheden ter plaatse en de aanwezige weginfrastructuur in de onmiddellijke nabijheid, ondervindt het publiek geen hinder, gebruiksbeperking of beperking in de verplaatsingsmogelijkheden in geval van opheffing van dit gedeelte gemeenteweg (voetweg 60).

De technische diensten van de gemeente Huldenberg bevestigen de ondergetekende landmeter – expert geen kennis te hebben over documenten waaruit blijkt dat bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning (verkaveling en bouwtoelating) op het kadastrale perceel Huldenberg, 1^{ste} afdeling, sectie B nr 463 P2 (Smeysberg 51) er door de verlenende administraties voorbehoud zou gemaakt zijn inzake de aanwezigheid en het te vrijwaren publiek recht van het te schatten deel gemeenteweg (voetweg 60).

De gemeenteweg (voetweg 60) is, in de huidige ligging, aangeduid op het plan van de verkavelingsaanvraag ref Stedebouw nr 1252/V/57 en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 16 januari 1980.

Op datum van het opstellen van het huidig verslag is er ingeval van tekoopstelling van de respectievelijke en betrokkene kadastrale percelen, voor een aandachtige en goed gedocumenteerde amateur koper, geen gereede argumentatie om een waardevermindering in te roepen omwille van de mogelijke aanwezigheid van het te schatten deel gemeenteweg (voetweg 60).

Gezien de overwegingen en de bestuurlijke beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Huldenberg om het bij deze te schatten deel gemeenteweg (voetweg 60) op te heffen.

Meerwaardebepaling

Onder voorbehoud van tegenstrijdige bewijzen, niet of nog niet, gekend op het ogenblik van het opstellen van dit verslag.

Rekening houdende dat er voldoende kenmerken en bewijsgronden bestaat dat de voorheen bestaande openbare erfdienstbaarheid van doorgang, als vastgelegd in de Atlas der Buurtwegen van de gemeente Huldenberg en bij de wet van 10 april 1841 en volgende op de buurtwegen, sinds minstens 1971 door het publiek niet meer als dusdanig gebruikt wordt.

Rekening houdend dat minstens sinds 1971 de onderliggende zate van de openbare erfdienstbaarheid door de betrokkene eigenaars en of uitbaters van de grond ongestoord, voortdurend en ononderbroken ten volle gebruikt en of uitgebaat worden.

Er wordt ondergetekende landmeter - expert geen bewijs voorgelegd dat er tot het ogenblik van het opstellen van het huidige verslag een rechtsdaad werd gesteld tot invordering van het publiek recht op dit deel van de gemeenteweg (voetweg 60).

Er wordt ondergetekende landmeter – expert geen bewijs voorgelegd dat er op het ogenblik van het opstellen van het huidige verslag, een daad van beheer werd gesteld, door de gemeente Huldenberg, tot het vrijwaren van de publieke doorgang over de volledige breedte van de gemeenteweg.

Rekening houdend met de bepalingen van het Decreet inhoudende de gemeentewegen dd 3 mei 2019.

Rekening houdend met al hetgeen hier voorafgaat kan er redelijkerwijze aangenomen worden dat er **geen** vermogensaanwas of latente **meerwaarde** voor de kadastrale percelen toe te kennen is, ingeval de officiële opheffing van

**de gemeenteweg (voorheen gekend als voetweg 60 uit de Atlas der
Buurtwegen van de gemeente Huldenberg
te**

**3040 HULDENBERG, Huldenberg, tussen de Smeysberg en de
Nijvelsebaan.**

*** *** ***

Opgesteld door ondergetekende deskundige, in datum van 5 december 2019, op mijn kantoor in alle eerlijkheid en oprechtheid.

Landmeter – Expert
Roland VP ERKENS

