

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 31 mei 2018

Met als opdracht om

- Gelet op het gemeentedecreet art. 192bis, 192ter en 192quater;
- Gelet op de Wet op de Buurtwegen van 10 april 1841 zoals gewijzigd tot op heden, met inbegrip van de gemeentelijke atlassen der buurtwegen;
- Overwegende het Provinciaal Politierglement op de buurtwegen van 28 april 2009;

De eventuele door de eigendommen bekomen meerwaarde te bepalen voortvloeiend uit het afschaffingsdossier van de

Voetweg nr 46

uit de Atlas der buurtwegen van de gemeente Huldenberg, Sint-Agatha-Rode

Gekend onder het dossiernummer van de gemeente Huldenberg **TRW-46-SAR**

Voor het eigendom gelegen te

nr	ligging	sectie	nummer	aard
3040 HULDENBERG, Sint-Agatha-Rode, 4de afdeling,				
1	Verstrekenstraat/Leuvensebaan	C	79A2	grond
2	Verstrekenstraat 4	C	110C	bebouwde grond

PLAATSBEZOEK

Het omstandig plaatsbezoek en onderzoek van alle te ramen eventuele meerwaarden werd uitgevoerd in datum van 28 september 2018.

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 BUURTWEG – wetgeving - algemeen – bepalingen - verjaring

In het kader van het huidige schattingsdossier neem ik nota van de wet op de buurtwegen en de daarop volgende wetswijzigingen.

(Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, gewijzigd bij de wet van 20 mei 1863, de wet van 19 maart 1866, het decreet van 4 april 2014.)

De wet van 10 april 1841 en daarop volgende wetswijzigingen, geven geen uitsluitende definitie van de benaming “buurtweg”.

Algemeen wordt aangenomen dat het woord “buurtwegen” de omschrijving is van de wegen die kunnen ingedeeld worden als kleine wegen en die het openbaar verkeer verzekeren tussen verschillende gemeenten onderling of die zonder het gemeentelijke grondgebied te verlaten dienen tot het openbaar of algemeen gebruik van de inwoners.

In het burgerlijk wetboek wordt met uitsluiting van artikel 538 geen gewag gemaakt van de publieke wegen omdat zij blijken te behoren tot het publiek recht.

De goederen van het openbaar domein ontsnappen aan de regels van het burgerlijk recht door het feit dat niet de Staat maar iedereen ervan gebruik kan maken.

Dit eigendomsrecht is onderworpen aan verschillende beperkingen, want zolang zij ten dienste staan van het publiek, kunnen zij niet aan hun bestemming worden onttrokken.

Zolang deze goederen beantwoorden aan de bestemming van het openbaar domein kunnen ze niet verkregen worden door verjaring – zie art. 12 van de wet van 10 april 1841 e.v.

De buurtwegen, zoals zij worden erkend en gehandhaafd ingevolge de algemene rooi- en afpalingsplannen, kunnen door geen verjaring verkregen worden zolang zij dienen tot het openbaar gebruik, behoudens de vóór onderhavige wet verkregen rechten.

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.

Er heerst onenigheid in de rechtsleer en de rechtspraak inzake het eigendomsrecht van de gemeente op de buurtwegen.

Een eerste theorie houdt staande dat de Atlas der buurtwegen kan aanzien worden als eigendomstitel vanwege de gemeente.

Het Hof van Cassatie heeft een tweede theorie naar voren gebracht en hierover een vrij constante uitspraak gedaan in verschillende arresten, waarbij de Atlas der buurtwegen aanzien wordt als titel van verjaring ten voordele van de gemeente.

Met andere woorden kan de inschrijving van een buurtweg niet gelden als zuivere eigendomstitel van de gemeente, mede ook door het feit dat de Atlas der buurtwegen een zuiver administratief document is.

Als de gemeente de verkrijgende verjaring wil invoeren dient zij naast de administratieve titel ook het feitelijk bezit te goeder trouw van het publiek te bewijzen. Dit feitelijk bezit dient te beantwoorden aan artikel 2229 van het Burgerlijk Wetboek, d.w.z. : op voortdurende, ongestoorde, openbare en ondubbelzinnige wijze.

Daaruit kan afgeleid worden dat de dertigjarige verjaring tegen de gemeente zou kunnen ingeroepen worden gezien artikel 12 van de wet van 10 april 1841 niet langer toepasbaar is wanneer een weg zijn openbare bestemming niet behoudt doordat het publiek deze niet meer gebruikt.

Het niet gebruiken van een weg door het publiek houdt in dat deze weg zijn nut heeft verloren, waardoor hij niet meer onder het publiek recht maar onder het privaat recht valt.

Het kunnen inroepen van de dertigjarige verjaring, door een eigenaar of aanpalende eigenaar, moet tevens ook blijken uit de intentie van de gemeente om deze weg te laten vervallen en of geen bezitsdaden meer te stellen waardoor het openbaar karakter gehandhaafd blijft.

Zodoende kan de particulier, zoals de gemeente voordien bij het opstellen van de Atlas der buurtwegen, aanspraak maken op het bezit door dertigjarige verjaring.

De verjaringen worden behandeld in het Burgerlijk Wetboek in titel XX onder de voorwaarden van artikels 2219 tot en met 2262.

De dertigjarige verkrijgende verjaring treedt niet automatisch in, maar moet voor de rechter worden ingeroepen (art. 2223 B.W.), en dit kan in elke stand van het geding.

Ook dient rekening gehouden te worden met het Veldwetboek van 17 oktober 1886, art. 88 §9 waarin gesteld wordt dat indien de buurtweg het voorwerp uitmaakt van een zuivere inbezitneming door een particulier dit een overtreding is.

De buurtwegen op hun beurt worden in twee categorieën ingedeeld.

- De buurtwegen waarvan de grond behoort tot het domein van de gemeente ("weg" of "chemin")
- De buurtwegen die zijn gevestigd op de grond van aanpalende eigenaars en dus in principe een publieke erfdienstbaarheid van doorgang zijn in het belang van het publiek ("voetweg" of "sentier").

Bij deze laatste vorm van buurtweg behoort de grond aan de eigenaars waarover de voetweg is gevestigd en de gemeente heeft slechts een publiek gebruiksrecht. Deze stelling wordt vrij algemeen bevestigd door de rechtspraak.

Artikel 29 van de wet van 10 april 1841 op de Buurtwegen bepaalt dat :

In geval van verlating of van wijziging in de richting van het geheel of een gedeelte van de buurtweg, zullen de aangelanden van het stuk dat buiten gebruik geraakt is, gedurende zes maanden te rekenen van de bekendmaking door het college van burgemeester en schepenen van het besluit inhoudende de goedkeuring van de wijziging of van de afschaffing, het recht hebben om zich te doen machtigen om in volle eigendom te beschikken over de grond die vrij geworden is, mits zich te verbinden tot de betaling, naar de begroting van deskundigen, hetzij van de eigendom, hetzij van de meerwaarde in het geval waarin zij eigenaars van de grond mochten zijn.

In dit artikel wordt ook een onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten buurtwegen. Met name zullen de aangelanden in geval van verwerving een vergoeding dienen te betalen

- Hetzij ter waarde van het eigendom ingeval van de verwerving van het eigendomsrecht van de grond (dus "weg" of "chemin"),
- Hetzij ter waarde van de meerwaarde in het geval waarin zij al eigenaar zijn van de grond (dus "voetweg" of "sentier"),

De vergoeding dient betaald te worden ingeval de gemeente overgaat tot de afschaffing of wijziging van de buurtweg.

In de wetgeving is er echter nergens sprake dat deze vergoeding ook verschuldigd zou zijn indien de eigenaar van de grond of aanpalende eigenaar het bezit van de buurtweg overneemt bij inroeping van de dertigjarige of verkrijgende verjaring.

Dit is een zuivere juridische aangelegenheid waarover al veel inkt is gevloeid, maar nergens een éénsluitend antwoord op te vinden valt.

Het komt de ondergetekende deskundige niet toe om een standpunt in te nemen in deze juridische problematiek van de al of niet mogelijkheid tot verkrijgende verjaring e.a.

Om de verjaring van een buurtweg of een deel ervan, te kunnen invoeren dient minstens nagegaan te worden :

- Dat andere eigenaars, palende aan deze buurtweg, geen hinder ondervinden of geen gebruik meer zouden kunnen maken van het recht dat zij gelegen zijn aan een weg toegankelijk voor het publiek.
- Dat er geen daden werden gesteld om het bestaan van de buurtweg te bestendigen.
- Dat het publiek geen gebruik maakt van de buurtweg.

Bij de benadering van de bepaling van de grondwaarde of eventuele meerwaarde houdt de deskundige tevens rekening met de bepalingen van het Provinciaal Politiereglement dd 28-04-2009, en gaat na in welke mate de door de gemeente te stellen handelingen zoals beschreven in hoofdstuk 3 artikels 5 – 6 – 7 en 8, werden opgevolgd en al of niet werden uitgevoerd.

DEFINITIE van het begrip “MEERWAARDE” - algemeen -

De meerwaarde komt overeen met het positieve verschil tussen de verkoop- en de aankoopprijs. Binnen het kader van de opdracht grijpt er geen daadwerkelijke transactie plaats zodat kan gesteld worden dat de meerwaarde nog latent is.

Bijgevolg wordt de eventuele vermogensaanwas bepaald als bedoelde meerwaarde.

Er wordt geen rekening gehouden met de eventuele waarde van de bebouwde opstanden, die al dan niet aanwezig zijn op de buurtweg.

WIJZE van BEPALING MEERWAARDE

De oordeelkundige overweging van meerdere factoren is de basis voor het bepalen van de eventuele meerwaarde.

Hierbij wordt onder meer rekening gehouden met:

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

Aan al deze kenmerken worden door de expert en naar eigen inzicht, een gewicht toegekend om tot de beoordeling en bepaling van de eventuele meerwaarde te komen

Tenzij de voorligging van een metingsplan worden de oppervlakten bepaald aan de hand van de grafische lengtebepaling vermenigvuldigt met de officiële breedte van de buurtweg zoals vastgelegd in de Atlas der buurtwegen.

De grondwaarde of meerwaarde 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 de eventueel voorliggende bescheiden.

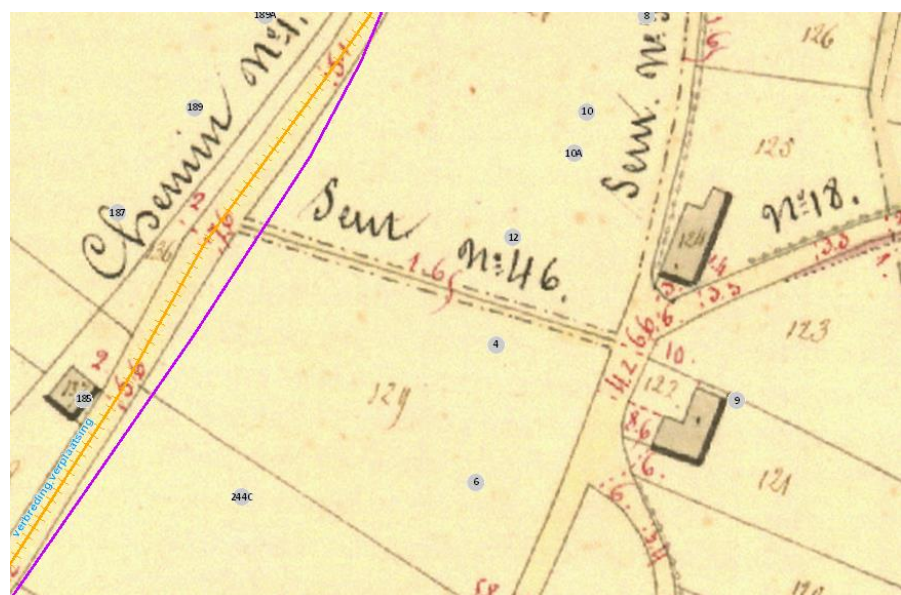
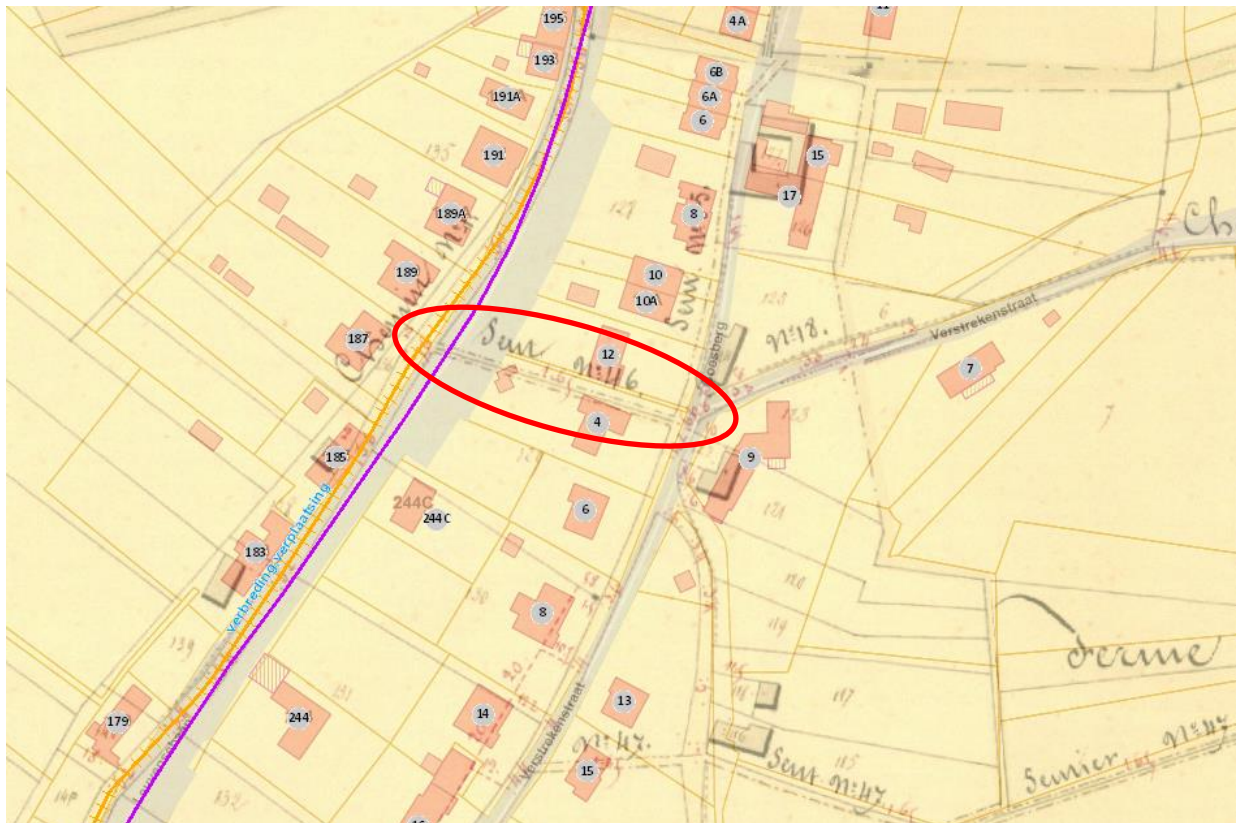
BESCHRIJVING van de BUURTWEG

Milieu

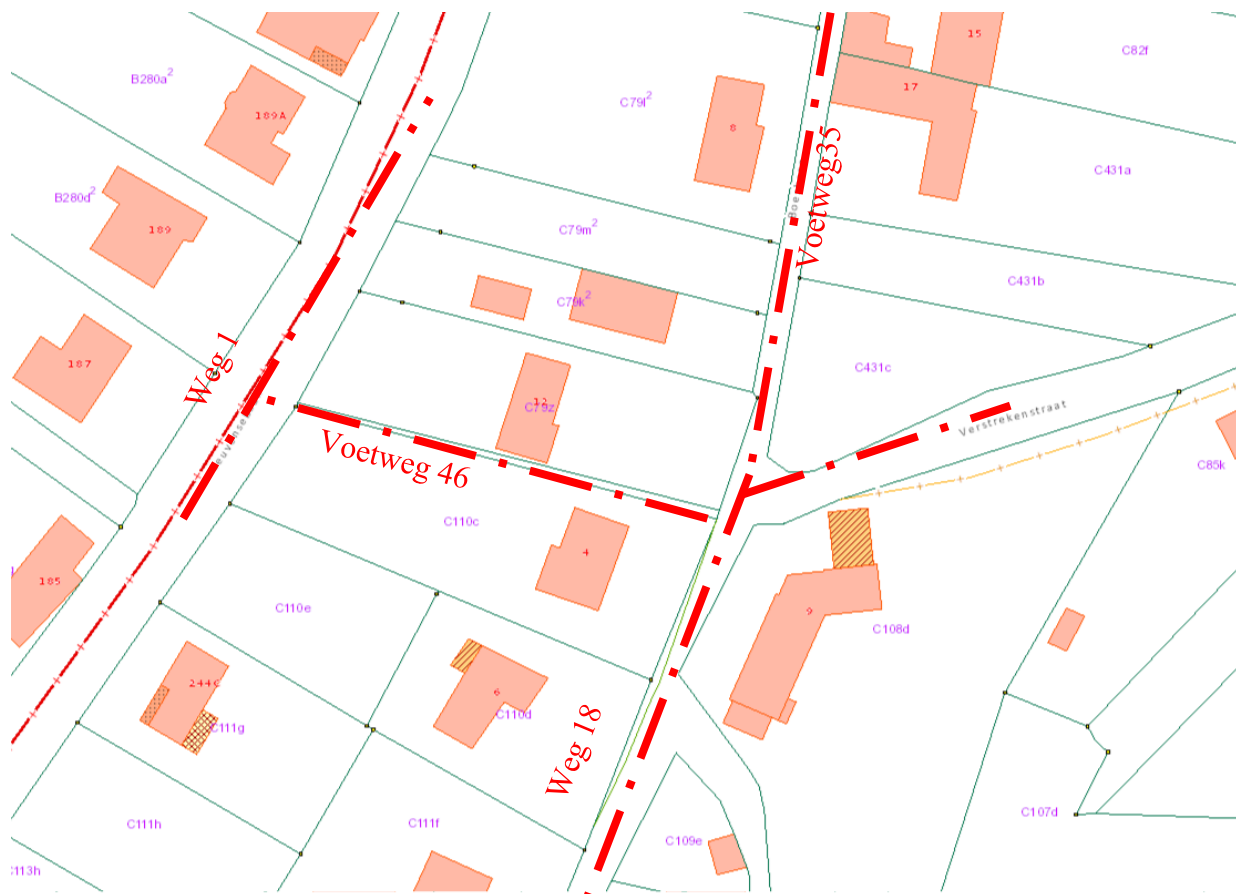
Op het ogenblik van het bezoek aan de Voetweg 46 en de onderliggende kadastrale percelen, zijn er geen gegevens voorhanden inzake het al of niet noodzakelijk zijn van een oriënterend bodemonderzoek ingeval van een eigendomsoverdracht.

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 Voetweg nr 46.



Uittreksel uit het kadastrale plan met aanduiding van de Voetweg 46 en andere buurtwegen



Ligging

De Voetweg 46 is gelegen te Huldenberg, Sint-Agatha-Rode en vormt een verbinding tussen de Leuvensebaan (Weg nr 1) en de Verstrekenstraat (Weg nr 18) met de Boesberg (Voetweg 35).

Ter plaatse zijn er geen zichtbare sporen die op het bestaan van een voetweg zouden kunnen duiden.



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 voetweg 46 is gelegen, de volgende stedenbouwkundige bestemming :

nr	ligging	sectie	nummer	gewestplan
3040 HULDENBERG, Sint-Agatha-Rode, 4de afd.				
1	Verstrekenstraat/Leuvensebaan	C	79A2	woongebied met
2	Verstrekenstraat 4	C	110C	landelijk karakter

De hiervoren aangehaalde kadastrale percelen zijn, op zicht van het beschikbare kaartmateriaal, in het geo-portaal Vlaanderen niet opgenomen in een inventaris.

In ieder geval dient het archeologietraject afgelegd te worden bij vergunningsaanvragen.

Op basis van de watertoets zijn de onderliggende kadastrale percelen niet gelegen in een overstromingsgebied en of een overstromingsgevoelige zone.

Beschrijving

De beschrijving van het traject van Voetweg 46 wordt uitgevoerd aan de hand van de grafische plaatsbepaling op zicht van het beschikbare kaartmateriaal.

De ligging zoals aangeduid op het opmetingsplan van Landmeter Johan Artois dd 5/06/2018 wordt bij deze bevestigd.

De Voetweg 46 sluit aan op de Leuvensebaan (weg nr 1) via een talud met een actuele hoogte van ± 5 meter.

Dit hoge talud is ontstaan na de eerdere heraanleg en rechtekking van de Leuvensebaan.

Langs de zijde van de Verstrekenstraat en de Boesberg zijn er geen zichtbare tekenen die op de aanwezigheid van een voetweg wijzen.

De Voetweg 46 lag oorspronkelijk te paard op de scheidingsgrens van twee kadastrale percelen toebehorende aan verschillende eigenaars; hetzij thans Verstrekenstraat 4 en Boesberg 12.

Het eigendom Verstrekenstraat 4 heeft een strook grond afgekocht van het naburig eigendom, ter breedte van de halve voetweg. Dit alles zoals beschreven bij akte notaris Bosmans te Leuven dd 18/02/1976.

Ter plaatse lopen de beide kadastrale percelen in mekaar over en maken de tuin uit van het perceel met woning Verstrekenstraat 4.

Langs en vanaf de aansluiting op de rooilijn van de Verstrekenstraat een gemetst grondkeermassief over een hoogte van ± 80 cm. Deze grondkeermuur werd reeds aangeduid op het opmetingsplan van het eigendom in 1976; zijnde het meetplan gevoegd bij de akte van notaris Bosmans dd 18/02/1976.



Over de voortuin van het eigendom een grasperk.



Vanaf de zijtuin van het eigendom, over de achtertuin tot ter hoogte van de bovenkant van het talud met de Leuvensebaan een zwaar uitgegroeide kerslaurierhaag.



In aansluiting met de rooilijn van de Leuvensebaan een talud met een hoogte van $\pm 5,00$ meter.



Ter plaatse zijn er geen zichtbare tekenen die wijzen op een publieke overgang op het tracé, of een gewijzigd tracé van de voetweg 46.

Samenvattende tabel met lengten en oppervlakten van de wegzate Voetweg 46.

nr	ligging	sectie	nummer	berekende lengte (meter)	grafisch bepaalde oppervlakte
3040 HULDENBERG, Sint-Agatha-Rode, 4de afd.					
1	Verstrekenstraat 4	C	79A2	64,84	53,50
2	Verstrekenstraat 4	C	110C	64,84	53,50
totale lengte				64,84	107,00

Overweging

Rekening houdend met de grafische bepaling van de ligging van de Voetweg 46 volgens de Atlas der buurtwegen van Sint-Agatha-Rode.

Rekening houdend met het opmetingsplan van de Voetweg 46 opgesteld door landmeter Johan Artois.

Rekening houdend met het bestaande opmetingsplannen van het naastliggende eigendom.

Ter plaatse zijn er geen zichtbare tekenen die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een publieke doorgang, of door het publiek genomen 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), evenals op de kadastrale plannen, is er geen wegvorm aangeduid over de oorspronkelijke ligging van de Voetweg 46.

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

Op meerdere luchtfoto's en ook Google-Map luchtfoto is een normale tuinaanleg waar te nemen over of nabij de zate van Voetweg 46.

Op zicht van de omstandigheden ter plaatse en de aanwezige overige buurtweginfrastructuur, in de onmiddellijke nabijheid, ondervindt het publiek geen hinder of gebruiksbeperking in geval van afschaffing van de onderhavige Voetweg 46.

Er wordt ons 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 de Voetweg 46.

Bij verschillende stedenbouwkundige vergunningen werd er door de verlenende administraties geen voorbehoud gemaakt inzake de aanwezigheid en het te vrijwaren publiek recht van de Voetweg 46.

Rekening met hetgeen hier voorafgaat kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen schorsing of stuitende daden van verjaring werden gesteld.

Rekening houdend dat er voor het publiek geen beperkingen inzake verbinding en verplaatsingsmogelijkheden zijn ingeval de afschaffing van de Voetweg 46 gezien de nabijheid van degelijk uitgerust openbaar domein.

Meerwaardebepaling

Onder voorbehoud van tegenstrijdige bewijzen, niet of nog niet, gekend op het ogenblik van het opstellen van dit verslag, komt het de ondergetekende deskundige voor dat de mogelijks dertigjarige verjaring kan ingeroepen en verkregen worden door de eigenaars van de onderliggende grond.

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 afschaffing van

Voetweg 46

te

**3040 HULDENBERG, Sint-Agatha-Rode,
Verstrekenstraat (4) / Leuvensebaan**

*** *** ***

Opgesteld door ondergetekende deskundige, in datum van 8 oktober 2018, op mijn kantoor in alle eerlijkheid en oprechtheid.

Landmeter – Expert
Roland VP ERKENS

