

## SCHATTINGSVERSLAG

In het jaar 2024, de tweede december.

Ik ondergetekende, **Herwig DE SMEDT, Beëdigd landmeter-expert**, aangenomen en beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, ingeschreven op het Tableau van de Federale Raad van Landmeters-Experten onder Lan nr. 040479, wonende te 1785 Merchtem (Brussegem), Linthoutstraat 55 (Gsm: 0477/390.490 - email: [hds.landmeter@telenet.be](mailto:hds.landmeter@telenet.be) – [www.landmeterds.be](http://www.landmeterds.be)), optredende voor Herwig DE SMEDT *Comm. V.*

Handelend ten verzoeken van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Merchtem (Beslissing CBS dd. 10.10.2024).

Met als opdracht over te gaan tot het schatten van de meerwaarde die voortvloeit uit de gedeeltelijke opheffing van voetweg nr. 60 binnen een verkaveling ter hoogte van Langevelde (nr. 48).

De bundel met aanvraag tot (gedeeltelijke) opheffing (noordelijk gedeelte) van voetweg nr. 60 werd samengesteld door Jos Emmerechts en me ter beschikking gesteld door het gemeentebestuur te Merchtem.

De voetweg is gelegen:

### Gemeente Merchtem, 1<sup>ste</sup> afdeling

Langevelde 48

Sectie E nummer 263g



HERWIG DE SMEDT *COMM. V.*

LINTHOUTSTRAAT 55 – 1785 MERCHTEM (BRUSSEGEN)

TEL.: 02/270.39.70 – GSM: 0477/390.490 – EMAIL: [HDS.LANDMETER@TELENET.BE](mailto:hds.landmeter@telenet.be)  
BTW BE 0826.206.903 – BANKREKENING: BE43 9794 3562 6601 – RPR BRUSSEL



2. Atlas van de Buurtwegen

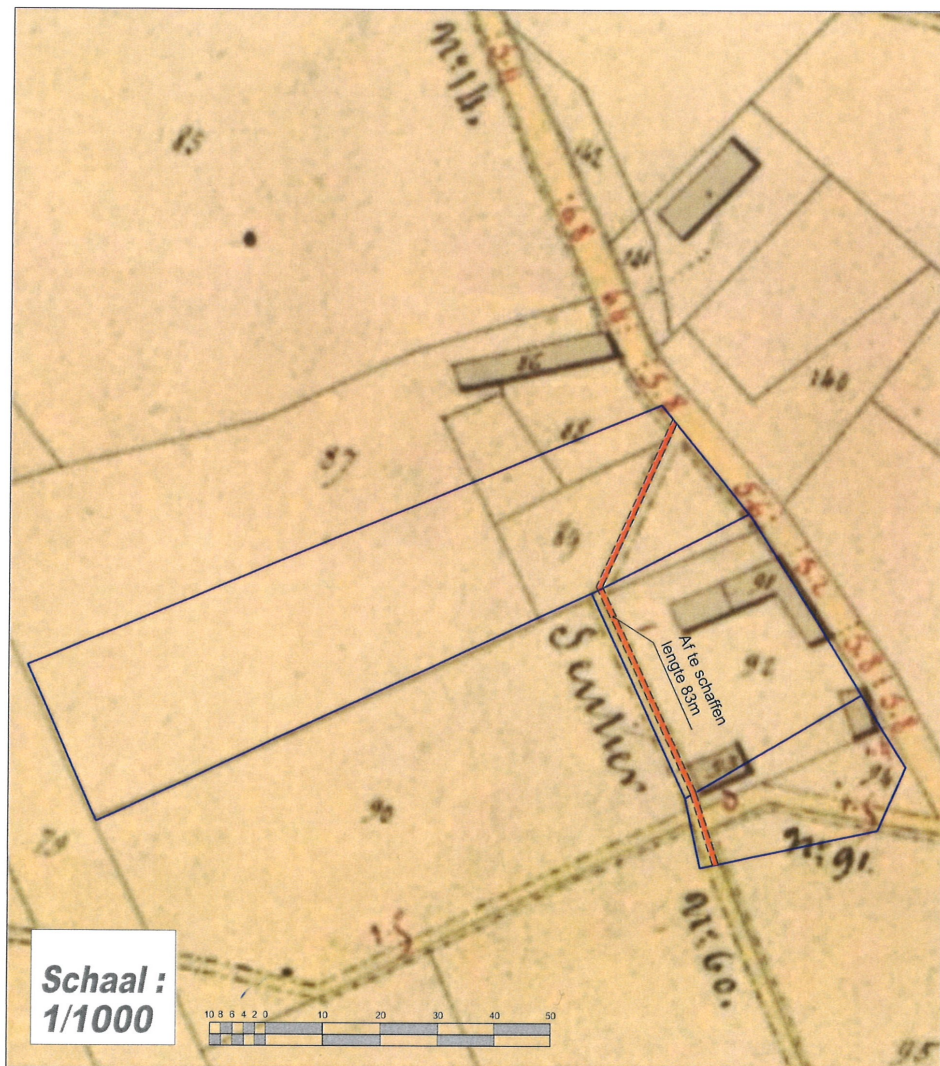
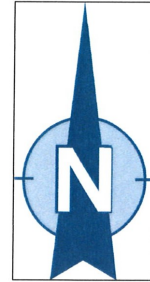
**GW5**

## Atlas der Buurtwegen

Uittreksel uit de Atlas der Buurtwegen van de  
**Gemeente MERCHTEM**

**Legende :**

- Bestaande Toestand**  
Bezwaarde percelen,
- Opheffing Openbare erfdienstbaarheid**  
Op te heffen deel weg nr. 60 ; lengte 83.46m; breedte 1.00m

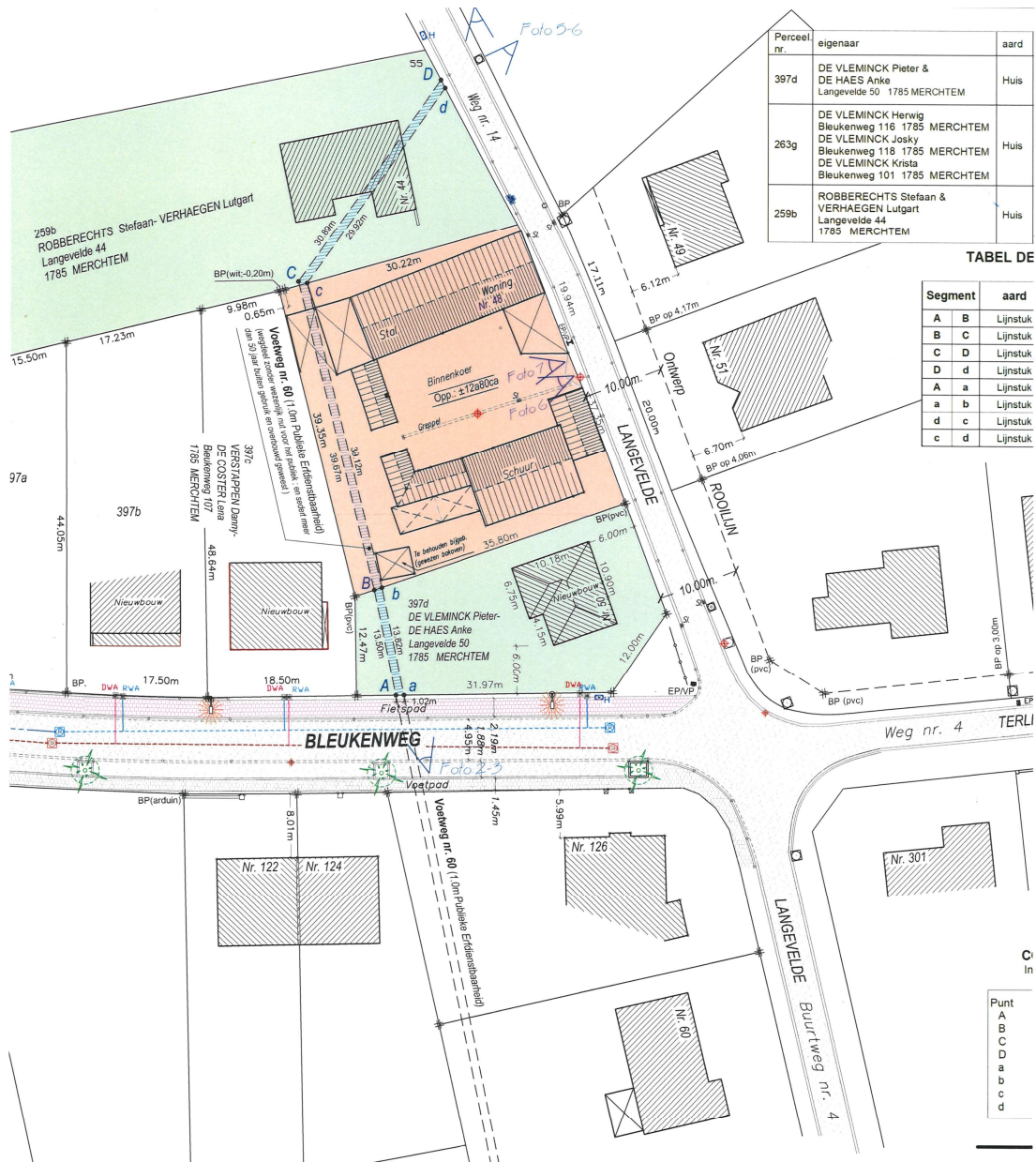


### 3. Kadastrale gegevens:

Kadastrale gegevens: Merchtem, 1<sup>ste</sup> afdeling  
 Sectie E nummer 263g.

Algemene afmetingen:

De configuratie van het kadastrale perceel werd afgebeeld op een opmetingsplan 'bestaande toestand', hierna weergegeven.



Eigenaar volgens kadastrale legger:

- 1) De Vleminck Herwig  
Bleukenweg 116  
1785 Merchtem
  
- 2) De Vleminck Josky  
Bleukenweg 118  
1785 Merchtem
  
- 3) De Vleminck Krista  
Bleukenweg 101  
1785 Merchtem

#### 4. Korte beschrijving:

De kadastrale percelen gekend ten kadaster onder Merchtem, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie E nrs 397d, 263g en 259b, gelegen ten noorden van de Bleukenweg en langsheen Langevelde zijn bezwaard met een voetweg, gekend in de atlas van de buurtwegen onder voetweg nr. 60, met een breedte van 1 m.

Op het kadastrale perceel nr. 263g bevinden zich de oude hoevegebouwen met woonhuis, gekend onder Langevelde 48.

Op het kadastrale perceel nr. 397d werd omstreeks 2021 – 2022 een nieuwbouwwoning opgericht.

Het kadastrale perceel nr. 259b is bebouwd sedert 1984 – bouwvergunning afgeleverd op 21.06.1984 (ref. gemeente – aanvraag nr. 35). Op 08.03.1985 werd een gewijzigde bouwaanvraag vergund door het College van Burgemeester en Schepenen (weglaten carport). Dit perceel maakte tevens deel uit van een goedgekeurde verkaveling, waarvoor verkavelingsvergunning afgeleverd werd op 02.04.1981 (ref. 192/V/58). Na oprichting van de woning werd de nieuwe situatie weergegeven op de kadastrale meetschets 1990- 1991 /schets 48.

De voetweg nr. 60 doorkruist deze 3 percelen volgens de ligging weergegeven op de hoger weergegeven plannen.

De vraag tot opheffing van deze voetweg, kadert in de aanvraag tot verkavelingsvergunning voor de hoeve Langevelde nr. 48.

Deze verkaveling omvat het creëren van een lot (1) bestemd voor de oprichting van een open bebouwing, tussen het woonhuis van de bestaande hoeve en de woning nr. 50.

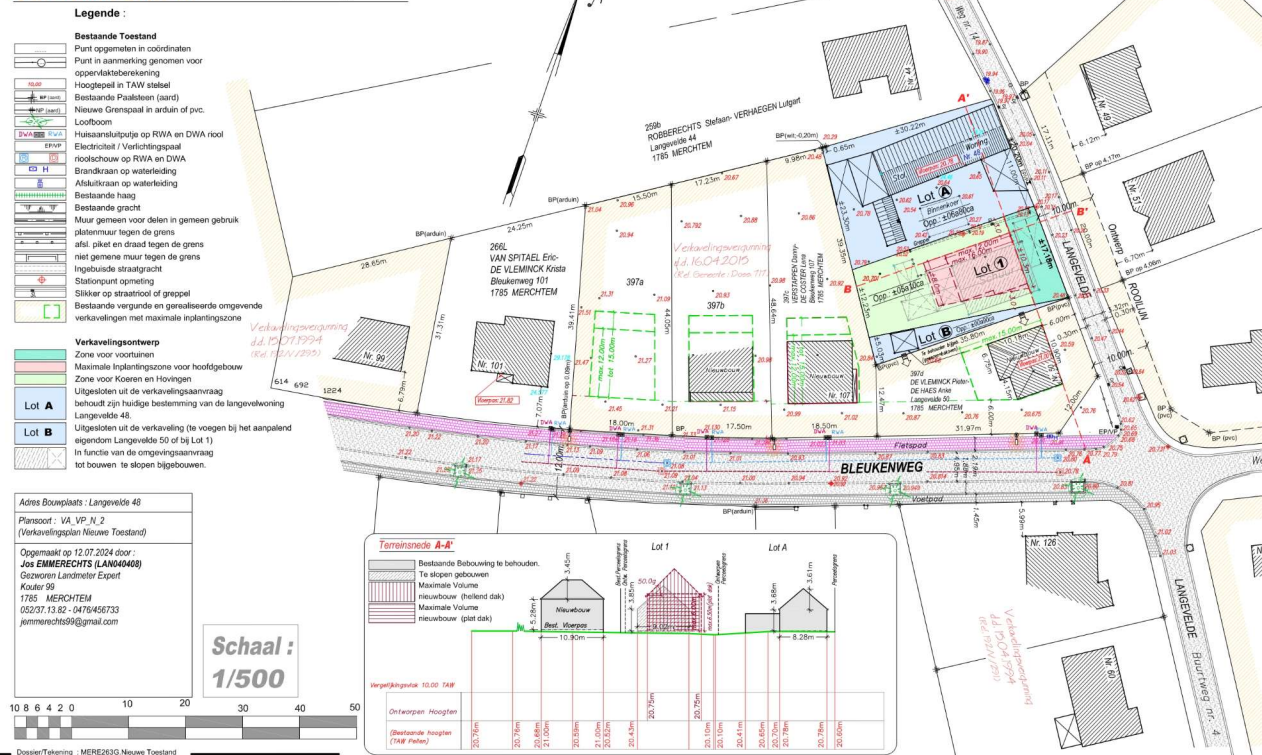
Het lot A omvat de bestaande woning (hoevewoning met aanhorigheden), gekend onder Langevelde 48. Dit lot wordt uit de verkaveling gesloten.

Het lot B (uit de verkaveling gesloten) is een strookje tuin, om te voegen bij de aanpalende woning, Langevelde nr. 50.

Het verkavelingsontwerp wordt hierna weergegeven. Op dit verkavelingsplan werden tevens de percelen afgebeeld, welke deel uitmaakten van vroeger afgeleverde verkavelingsvergunningen (woonhuizen Bleukenweg 103, 105, 107 & Langevelde 50).

# Verkavelingsplan Nieuwe Toestand

**BESTEMINGSPLAN** met aanduiding van de oppervlakten

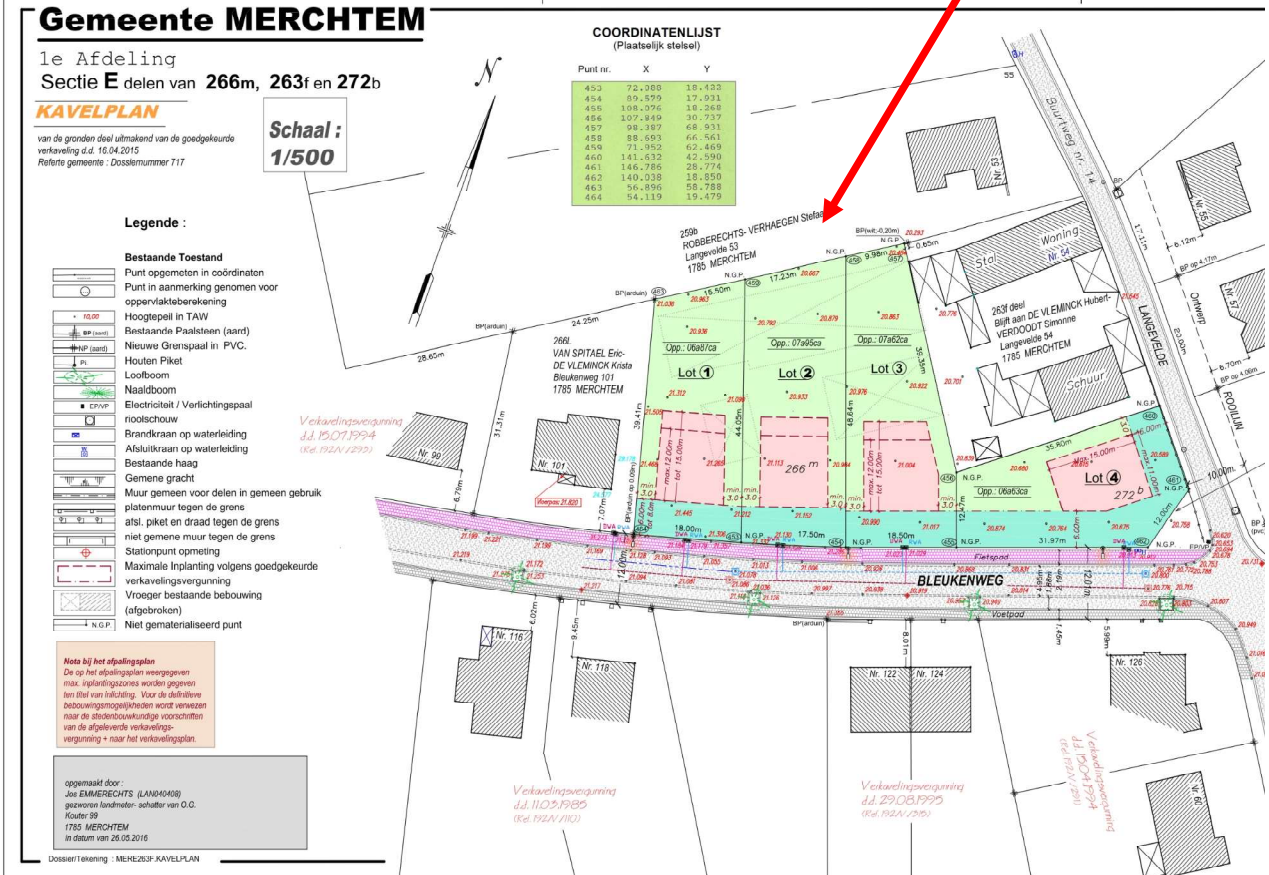


Op deze luchtfoto staat de oude hoeve afgebeeld. Achter de woning nr. 48 werden in het verleden stallen (vermoedelijk kippenstal) opgericht, welke één aangesloten geheel vormde met de woning.

Uit een luchtfoto dd. 1971 blijken deze stallen reeds te zijn opgericht voor 1971.



Op het opmetingsplan opgemaakt door landmeter Jos Emmerechts (plan dd. 27.05.2016) naar aanleiding van de afgeleverde verkavelingsvergunning met als referentie gemeente 717 (datum beslissing CBS: 16.04.2015; plan hierna weergegeven) is tevens de inplanting van de oude stalgebouwen aangeduid met stippellijn.



Dit plan werd bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie bij het kadaستر opgenomen in de database van de afbakeningsplannen onder nr. ....

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij Koninklijk besluit dd. 07.03.1977, zijn deze percelen gesitueerd in het woonuitbreidingsgebied. Voor het verkavelen werd een Principieel Akkoord tot verkavelen afgeleverd door de Bestendige Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant op 24.01.2019.

Men dient te besluiten dat de voetweg reeds meerdere decennia overbouwd en niet meer toegankelijk is. Deze voetweg is verjaard.

**5. Bepaling van de meerwaarde:**

Voorafgaande bemerking:  
Oude wetgeving (Wet van 10.04.1841)

De vergoeding die verschuldigd is ingevolge de meerwaarde die voortvloeit uit de gedeeltelijke verlegging en/of afschaffing van een voetweg, wordt opgelegd door artikel 29 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen en luidt als volgt:

*‘Ingeval van afschaffing of wijziging in de richting van het geheel of een gedeelte van een buurtweg, zullen de aangelanden van het gedeelte dat buiten gebruik gesteld werd, het recht hebben om gedurende zes maanden, te rekenen vanaf de bekendmaking door*

*het college van burgemeester en schepenen van het besluit inhoudende de goedkeuring van de wijziging of de afschaffing, te verzoeken om gemachtigd te worden om in volle eigendom te beschikken over de grond die vrij geworden is, door zich te verbinden tot de betaling, naar de begroting van deskundigen, hetzij van de prijs van de eigendom, of van de meerwaarde in het geval zij eigenaars van de grond mochten zijn'.*

**Deze ‘Wet Buurtwegen 1841’ werd opgeheven en vervangen door het Decreet houdende de gemeentewegen’.**

Voor de bepaling van de waardevermindering / waardevermeerdering verwijs ik naar artikel 28 van het Decreet Gemeentewegen, in voege sedert 01.09.2019.

**Artikel 28.** (01/09/2019- ...)

§ 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 erfdiensbaarheden, 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.

§ 4. Dit artikel doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor vergunningverlenende overheden tot het opleggen van de last tot gratis overdracht van in een vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen en aanhorigheden en van de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd, vermeld in artikel 75, derde lid, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

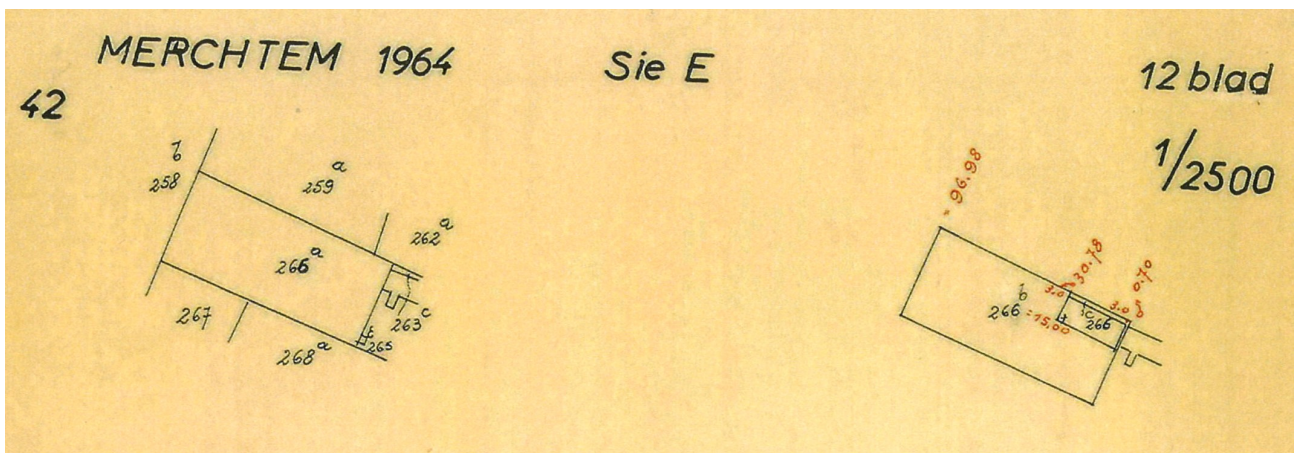
---oooo---

In tegenstelling tot de ‘Wet Buurtwegen 1841’ is er in het nieuwe ‘Decreet Gemeentewegen’ in voege sedert 01.09.2019 beslist dat de *‘waardevermeerdering wordt geacht nihil te zijn als de gemeenteweg o.a. werd bebouwd krachtens een rechtsgeldige, niet vervallen vergunning die werd verleend vóór 1 september 2019.*

Dit is van toepassing voor deze percelen, nl.

- het perceel 259b (infeite geen deel uitmakende van deze verkavelingsaanvraag) werd bebouwd omstreeks 1990-1991 (zie hoger).
- het perceel 266a werd voor het eerst bebouwd voor 1964. De kadastrale meetschets 1964/42 (hierna weergegeven) toont de eerste oprichting van een gebouw. Deze fiscale toestand geeft telkens de oude en nieuwe toestand weer (afbeelding links / rechts) na oprichting (aanslagjaar na beëindiging werken). Het oprichtingsjaar van de stal was wellicht 1963.

Het perceel ‘266’ sluit aan bij het perceel ‘263’. Op deze schets is tevens duidelijk dat er op het kadastrale perceel ‘263c) reeds gebouwen aanwezig waren op de plaats waar de voetweg dit perceel doorkruiste. Deze gebouwen waren reeds opgericht voor de ‘Wet op de Stedenbouw dd. 29.03.1962’.



- De kadastrale perceelnummers wijzigen nadien omstreeks 1968, toen de Bleukenweg aangelegd werd.
- Oudere meetschetsen zijn nog niet ‘online’ beschikbaar, doch de reeds beschikbare documenten tonen aan dat de voetweg reeds meerdere decennia in onbruik en / of overbouwd was.

*NB: in het verleden (tot de coronaperiode) kon men als landmeter de kadastrale meetschetsen zelf opzoeken in de diverse kantoren van het kadaster. Sedert Corona is dit helaas niet meer mogelijk. De archieven worden gedigitaliseerd en de reeds beschikbare digitale gegevens kan men online raadplegen. Voor de oudere schetsen*

(welke nog niet gedigitaliseerd werden), kan men een aanvraag doen bij het hoofdbestuur van het kadaster, doch de toezending van deze gegevens kan twee tot drie maanden in beslag nemen.

De oudere meetschetsen voor het kadastrale perceel '263' (toestand voor 1962) kan ik enkel bekomen via een schriftelijke aanvraag (nog niet online beschikbaar), doch dit is in dit dossier niet meer relevant, daar er genoeg documenten beschikbaar zijn, om aan te tonen dat deze voetweg verjaard is.

---oooo---

### **Besluit**

*In het ingediende dossier tot 'Opheffing van een gedeelte van voetweg nr. 60 binnen een verkaveling' werd door de ontwerper (landmeter Jos Emmerechts) een schattingsverslag meerwaardevergoeding gevoegd.*

*Hij besluit dat rekening houdend met het decreet (artikel 28 – laatste paragraaf) de meerwaarde als nihil mag beschouwd worden.*

*Uit onderzoek en de weergevonden documenten dien ik te besluiten dat Confrater Emmerechts een correct standpunt inneemt en dat er effectief **geen meerwaardevergoeding verschuldigd is.***

*De voetweg is reeds meerdere decennia in onbruik en ontoegankelijk, gezien hij op een tweetal plaatsen overbouwd werd (toestand reeds bestaande voor 01.09.2019). Artikel 28 van het Decreet op de Gemeentewegen (laatste paragraaf) maakt duidelijk dat er in dat geval geen meerwaardevergoeding verschuldigd is. De alinea wordt hierna nogmaals opgenomen.*

#### **Artikel 28 – laatste paragraaf:**

*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.*

Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten, getrouw heb vervuld.

Aldus opgemaakt te Merchtem,

De beëdigde landmeter - expert,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Herwig De Smedt', written in a cursive style.

Voor Herwig De Smedt Comm. V.,  
Herwig DE SMEDT  
Beëdigd Landmeter-expert (LAN 04 0479)  
Meetkundige – Schatter van Onroerende Goederen