

SCHATTINGSCERTIFICAAT

Ondergetekende

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

Optredend ten verzoek van

De Gemeente GRIMBERGEN (gekend op de kruispuntbank nr 0207.519.820)

Adres kiezende voor de uitvoering dezer te GRIMBERGEN, Prinsenstraat 3

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

Aangesteld

Door het College van Burgemeester en Schepenen van en te Grimbergen.

Met als opdracht

De eventuele door de eigendommen bekomen minwaarde te bepalen, voortvloeiend uit de installatie van nieuwe gemeentewegen zoals hierna beschreven.

De deskundige dient de waardebeoordeling op te stellen overeenkomstig het Decreet houdende de gemeentewegen dd 03 mei 2019 van de Vlaamse Overheid.

Voor de kadastrale percelen en gronden gelegen te

nr	Ligging	Kad. Nr	Aard
1850 GRIMBERGEN, 3 ^{de} afdeling, sectie H			
1	Vilvoordsesteenweg	94d	landbouwgrond
2	achter de Vilvoordsesteenweg	93d2	
3	Vilvoordsesteenweg	110l	
4		102f	
5		101c	
6		125e	
7	Verlande Vijvers	127d	
8		128c	
9		93l2	
10	Verlande Vijvers / Houtstraat	93k2	

Het omstandige plaatsbezoek en onderzoek van alle, eventueel te ramen, waarden werd uitgevoerd in datum 6 juli 2025.

UITSLUITING - VOORBEHOUD

De waardebepaling wordt uitgevoerd na een normaal gangbaar bezoek aan de betrokkene eigendommen en percelen, 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 erfdiensbaarheden.

Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met de ligging, de oppervlakte, de stedenbouwkundige en of eventuele specifieke technische eigenschappen, om alzo door gevolgtrekking en vergelijking, de eventuele waarden, meer- en of minwaarde te bepalen zoals deze voortvloeien uit de buitengewone en bijkomstige omstandigheden en alle andere factoren en parameters.

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

Er wordt geen bezoek en onderzoek ingesteld naar de eventuele aanwezige ondergrondse en of bovengrondse gebouwde delen op de kadastrale percelen.

Er wordt uitgegaan van het gegeven dat alle, op de eigendommen of de kadastrale percelen, aanwezige constructies en opstanden opgetrokken of aangelegd werden in overeenstemming met een stedenbouwkundige vergunning en of geacht worden vergund te zijn waarbij er geen onderzoek wordt gedaan naar de noodzakelijke en of al of niet verleende stedenbouwkundige vergunningen.

Er wordt geen onderzoek ingesteld naar gerechtelijke procedures over mogelijke stedenbouwkundige misdrijven.

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

Er wordt in het kader van dit schattingscertificaat geen rekening gehouden noch onderzoek ingesteld naar de mogelijke bezwaring, het bestaan of de aanwezigheid van waarde- en of eigendomsbeperkende elementen, ontstaan of beheerst door:

- Een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- Een overstromings- of mogelijks overstromingsrisico.
- Het Bosdecreet.
- Een natuurbeheerplan of bestuurlijke maatregelen opgelegd in het kader van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu in de ruime zin van deze betekenis.
- Een planbatenheffing, een onteigeningsmaatregel, of een erfdiensbaarheid met betrekking tot een gewijzigde stedenbouwkundige status, een rooilijn, een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.
- Een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op de te schatten goederen één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale of federale wetgeving te verrichten of te behouden.
- Een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop, een wettelijke of decretale voorkoop- of voorkeurrecht(en).
- Een inrichting gevestigd is of was, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld bij het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken, en ook dat de te schatten goederen niet verontreinigd zijn in de zin van het Bodemdecreet.

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 door onjuiste of onvolledige inlichtingen, van belang voor de waardebepaling en aangegeven door de eigenaar(s) of verzoeker.

De GEMEENTEWEG

A. Algemeen – Bepalingen

Het onderhavige verslag en de bepaling van de eventuele minwaarde wordt niet beïnvloed door de bepalingen als 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.

....

B. Ontstaan nieuwe wegen

De ondergetekende landmeter-expert houdt bij het opstellen van het huidige verslag rekening met de bepalingen van het Decreet inhoudende de gemeentewegen dd 03 mei 2019, en specifiek:

...

Art. 13.

§ 1. Grondstroken waarvan met enig middel van recht bewezen wordt dat ze gedurende de voorbije dertig jaar door het publiek werden gebruikt, kunnen in aanmerking komen als gemeenteweg.

...

§ 2. De gemeenteraad die op eigen initiatief of op grond van een verzoekschrift vaststelt dat een grondstrook gedurende de voorbije dertig jaar door het publiek gebruikt werd, belast het college van burgemeester en schepenen met de opmaak van een rooilijnplan, en met de vrijwaring en het beheer van de weg overeenkomstig de in dit decreet opgenomen instrumenten en handhavingsbevoegdheden.

De vaststelling door de gemeenteraad van een dertigjarig gebruik door het publiek heeft van rechtswege de vestiging van een publiek recht van doorgang tot gevolg.

§ 3. Voor de toepassing van paragraaf 2 kan eenieder een verzoekschrift indienen bij de voorzitter van de gemeenteraad of het college van burgemeester en schepenen. Dat verzoekschrift wordt schriftelijk ingediend, en bevat een toelichting en de nodige bewijsmiddelen over het dertigjarige gebruik door het publiek.

§ 4. Als het dertigjarige gebruik door het publiek is vastgesteld in een uitvoerbare rechterlijke uitspraak, vloeien de verplichting tot de opmaak van een rooilijnplan en de vestiging van een publiek recht van doorgang rechtstreeks uit die uitspraak voort.

§ 5. Als de gemeente met betrekking tot een grondstrook al dertig jaar bezitshandelingen heeft gesteld waaruit de wil van de gemeente om eigenaar te worden van de wegbedding duidelijk tot uiting komt, dan is de gemeenteraad ertoe gerechtigd om de grondstrook zonder financiële vergoeding op te nemen in het openbaar domein, zonder toepassing van artikel 28.

Voor de toepassing van het eerste lid worden onder meer het aanbrenge van een duurzame wegverharding over het geheel of over een substantieel deel van de weg of het aanbrenge van openbare verlichting als bezitshandelingen beschouwd.

DEFINITIE van het begrip "MINWAARDE"- algemeen -

Er wordt geen rekening gehouden met de eventuele eigen waarde van de 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 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.

...

§ 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 over de bepalingen van de grondwaarde(n), de waardevermindering(en) en of waardevermeerdering(en).

WIJZE van BEPALING van de MINWAARDE

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 en of minwaarde 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 waardebepaling leiden.

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

Bij de waardebepaling(en) wordt rekening gehouden met de oppervlakten als vastgelegd bij de opmetingsplannen opgesteld door Quadrant Studieburo b.v.

De grondwaarde, de waardevermindering, 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 nieuw in te stellen gemeentewegen

Milieu

Op het ogenblik van het bezoek aan de nieuw in te stellen gemeentewegen en de onderliggende te taxeren kadastrale percelen en gronden, zijn er geen gegevens voorhanden over het al of niet noodzakelijk zijn van een oriënterend bodemonderzoek ingeval van eigendomsoverdracht.

Uittreksel uit het kadastrale plan en aanduiding van de nieuw in te stellen gemeenteweg

Zie het uittreksel uit het kadasterplan met aanduiding van de nieuw in te stellen gemeenteweg en de metingsplannen opgesteld door Quadrant Studieburo b.v.

Ligging

De nieuw in te stellen gemeentewegen zijn gelegen en vormen de verbindingen tussen respectievelijk de Vilvoordesesteenweg, de Verlande Vijvers en de Houtstraat.



De ligging met de aanduiding van de nieuw in te stellen gemeentewegen is in detail vastgelegd bij de opmetingsplannen opgesteld door Quadrant Studieburo b.v.

Op het ogenblik van de vaststellingen zijn er duidelijke en zichtbare tekenen dewelke wijzen op de aanwezigheid en het gebruik, door het publiek, van de nieuw in te stellen gemeentewegen.

Op het ogenblik van de vaststellingen zijn er geen zichtbare tekenen dewelke wijzen op de aanwezigheid en of het gebruik van een alternatieve weg, door het publiek, in de onmiddellijke omgeving van de nieuw in te stellen gemeentewegen.

Stedenbouwkundige status

Zie het uittreksel uit het Gewestplan met aanduiding van de nieuw in te stellen gemeentewegen.

Volgens en op zicht van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB van 7-3-1977) hebben de kadastrale percelen, of deel van de kadastrale percelen en gronden waarop de nieuw in te stellen gemeentewegen zijn gelegen, de volgende stedenbouwkundige bestemming:

Nr	Kad. Nr	Stedenbouwkundige bestemming
1850 GRIMBERGEN, 3 ^{de} afdeling, sectie H		
1	94d	Agrarisch gebied
2	93d2	
3	110l	Agrarisch gebied / woongebied
4	102f	
5	101c	Agrarisch gebied
6	125e	
7	127d	
8	128c	
9	93l2	
10	93k2	

De te schatten delen van de kadastrale percelen zijn, op zicht van het beschikbare kaartmateriaal, niet opgenomen in het geo-portaal Vlaanderen, Onroerend erfgoed.

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

Beschrijving

Algemeen

De beschrijving van de nieuw in stellen gemeentewegen wordt uitgevoerd aan de hand van de plaatsbepaling op zicht van het beschikbare kaartmateriaal en de metingsplannen opgesteld door Quadrant Studieburo b.v.

De nieuw in te stellen trajecten van de gemeentewegen met een breedte van 1,65 m volgens de metingsplannen opgesteld door Quadrant Studieburo b.v.

Samenvattende tabel met oppervlakten van de nieuw in te stellen gemeentewegen volgens de opmetingsplannen van Quadrant Studieburo b.v.

nr	Kad Nr	oppervlakte (m ²)	de in te stellen gemeenteweg
1850 GRIMBERGEN, 3 ^{de} afdeling, sectie H			
1	1a	94d	151,2
	1b		37,1
2	2a	93d2	78,5
	2b		25,2
3	110l	19,6	deel B-E
4	102f	56,0	
5	101c	49,7	
6	125e	33,7	
7	127d	109,6	deel B-E en B-F
8	128c	118,1	
9	93l2	12,3	deel B-F
10	10a	93k2	320,8
	10b		157,7

Beschrijving per kadastraal perceel

Ter aanvulling van de beschrijvende staat verwijst ondergetekende deskundige naar de fotoreeks als gevoegd in bijlage aan de opmetingsplannen opgesteld door Quadrant Studieburo b.v.

1a. Kadastraal perceel H94d (deel A-B)

1b. Kadastraal perceel H94d (deel B-E)

Een vlak perceel grond langs de Vilvoordsesteenweg. Dit perceel wordt bewerkt met twee verschillende gewassen.

1a. Gemeenteweg deel A-B

Vanaf de Vilvoordsesteenweg een voetspoor tot ter hoogte van de perceelgrens met het kadastrale perceel H93d2. Ter hoogte van de gemeenschappelijke grens tussen de kadastrale percelen H94d en H93d2, loopt het nadrukkelijk aanwezig voetspoor verder en te paard over deze perceelgrens. (foto's 1, 2, 3 en 4)

In te nemen op het kadastrale perceel H94d over een oppervlakte van 151,2 m².

1b. Gemeenteweg deel B-E

Ter hoogte van de gemeenschappelijke grens tussen de kadastrale percelen H94d en respectievelijk H127D en H128C loopt een voetspoor te paard over deze perceelgrens en gelegen binnen de zone van losweg als vastgelegd bij het metingsplan landmeter Wouter Platteau dd 31/03/2008 precad 23403-668.

(foto 5)

In te nemen op het kadastrale perceel H94d over een oppervlakte van 37,1 m².

2a. Kadastraal perceel H93d2 (deel A-B)

2b. Kadastraal perceel H93d2 (deel B-F)

Een vlak perceel grond achter de Vilvoordsesteenweg. Dit perceel wordt bewerkt als landbouwgrond.

Ter hoogte van de gemeenschappelijke grens met de kadastrale percelen H94d en H128C, een duidelijk en nadrukkelijk aanwezig loopspoor.

Langs de gemeenschappelijke perceelgrens met het kadastraal perceel H128c gelegen binnen de zone van losweg als vastgelegd bij het metingsplan landmeter Wouter Platteau dd 31/03/2008 precad 23403-668.

(foto 5 ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelgrens met H128C)

2a. Gemeenteweg deel A-B

Over een oppervlakte van 78,5 m² in te nemen op het kadastrale perceel H93d2 langs de gemeenschappelijke perceelgrens met H94d.

(foto's 3 en 4 ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelgrens met H94d)

2b. Gemeenteweg deel B-F

Over een oppervlakte van 25,2 m² in te nemen op het kadastrale perceel H93d2 langs de gemeenschappelijke perceelgrens met H128c.

(foto 6 met zicht op de gemeenschappelijke perceelgrens met H128c.)

3. Kadastraal perceel H110l

Een vlak perceel grond langs de Vilvoordsesteenweg. Dit perceel wordt bewerkt als landbouwgrond.

(foto 9)

Gemeenteweg deel B-E

De voorziene gemeenteweg is gelegen binnen de zone van losweg als vastgelegd bij een metingsplan precad 23403-166.

Over een oppervlakte van 19,6 m² in te nemen op het kadastrale perceel H110l.

4. Kadastraal perceel H102f

Een vlak perceel grond achter de Vilvoordsesteenweg. Dit perceel wordt bewerkt als landbouwgrond.

(foto 8)

Gemeenteweg deel B-E

De voorziene gemeenteweg is gelegen binnen de zone van losweg als vastgelegd bij een metingsplan precad 23403-166.

Over een oppervlakte van 56,0 m² in te nemen op het kadastrale perceel H102f in diagonaal door het perceel.

5. Kadastraal perceel H101c

Een vlak perceel grond achter de Vilvoordsesteenweg. Dit perceel wordt bewerkt als landbouwgrond.

(foto 7 en 8)

Gemeenteweg deel B-E

Over een oppervlakte van 49,7 m² in te nemen op het kadastrale perceel H101c langs de gemeenschappelijke perceelgrens met H125e.

6. Kadastraal perceel H125e.

Een vlak perceel grond achter de Vilvoordsesteenweg. Dit perceel wordt bewerkt als landbouwgrond.

(foto 7)

Gemeenteweg deel B-E

Over een oppervlakte van 33,7 m² in te nemen op het kadastrale perceel H125e langs de gemeenschappelijke perceelgrens met H101c.

7. Kadastraal perceel H127d.

Een vlak perceel grond achter de Vilvoordsesteenweg en aansluitend op de Verlande Vijvers. Dit perceel wordt bewerkt als landbouwgrond.

De voorziene gemeenteweg is gelegen binnen de zone van losweg als vastgelegd bij het metingsplan landmeter Wouter Platteau dd 31/03/2008 precad 23403-668.

Gemeenteweg deel B-E en deel B-F

Over een totale oppervlakte van 109,6 m² in te nemen op het kadastrale perceel H127d, respectievelijk langs de gemeenschappelijke perceelgrenzen met H94d en H93k2.

(foto 5 langs de gemeenschappelijke perceelgrens met H94d)

(foto 10, 11 en 16 langs de gemeenschappelijke perceelgrenzen H93k2)

8. Kadastraal perceel H128c.

Een vlak perceel grond achter de Vilvoordsesteenweg en de Verlande Vijvers. Dit perceel wordt bewerkt als landbouwgrond.

De voorziene gemeenteweg is gelegen binnen de zone van losweg als vastgelegd bij het metingsplan landmeter Wouter Platteau dd 31/03/2008 precad 23403-668.

(foto 5, 6 en 10)

Gemeenteweg deel B-E en deel B-F

Over een totale oppervlakte van 118,1 m² in te nemen op het kadastrale perceel H128c, respectievelijk langs de gemeenschappelijke perceelgrenzen met H94d, H93d2, H93l2 en H93k2.

9. Kadastraal perceel H93l2

Een vlak perceel grond achter de Vilvoordsesteenweg en de Verlande Vijvers. Dit perceel wordt bewerkt als landbouwgrond.

De voorziene gemeenteweg is gelegen binnen de zone van losweg als vastgelegd bij het metingsplan landmeter Wouter Platteau dd 31/03/2008 precad 23403-668.

(foto 6)

Gemeenteweg deel B-F

Over een totale oppervlakte van 12,3 m² in te nemen op het kadastrale perceel H93l2, langs de gemeenschappelijke perceelgrens met H128c.

10a. Kadastraal perceel H93k2 (deel C-D)

10b. Kadastraal perceel H93k2 (deel B-F)

Een vlak perceel grond aansluitend op de Houtstraat en achter de Verlande Vijvers en de Vilvoordsesteenweg. Dit perceel wordt bewerkt als landbouwgrond in twee verschillende uitbatingsvormen; gescheiden door een oude houten piketten draadafsluiting.

10a. Gemeenteweg deel C-D

Langs de grenslijn tussen de beide uitbatingsvormen een duidelijk en nadrukkelijk aanwezig loopspoor als voetweg tussen de Houtstraat en het kadastraal perceel H127D.

(foto's 12, 13, 14 en 15)

In te nemen op het kadastrale perceel H93k2 over een oppervlakte van 320,8 m².

10b. Gemeenteweg deel B-F

Ter hoogte van de gemeenschappelijke grens tussen de kadastrale percelen H93k2 en respectievelijk H128C en 127d, loopt een voetspoor te paard over deze perceelgrens

De voorziene gemeenteweg is gelegen binnen de zone van losweg als vastgelegd bij het metingsplan landmeter Wouter Platteau dd 31/03/2008 precad 23403-668.

(foto 10, 11 en 16)

In te nemen op het kadastrale perceel H93k2 over een oppervlakte van 157,7 m².

Overweging

Rekening houdend met de ligging van de in te stellen trajecten van de gemeentewegen op de onderhavige kadastrale percelen.

Rekening houdend met de opmetingsplannen ter bepaling van de ligging van de in te stellen delen gemeentewegen.

Rekening houdend met de aanduiding van de loswegen op de metingsplannen als vastgelegd door:

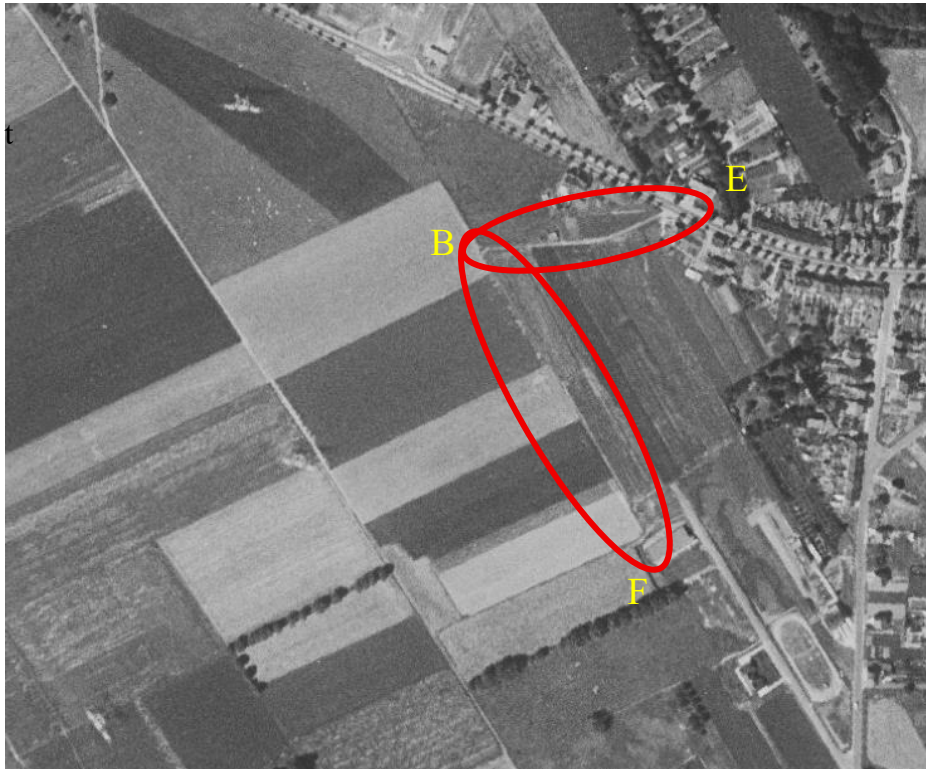
- a. Landmeter Wouter Platteau dd 31/03/2008 precad 23403-668.
- b. Auteur onbekend plan precad 23403-166.

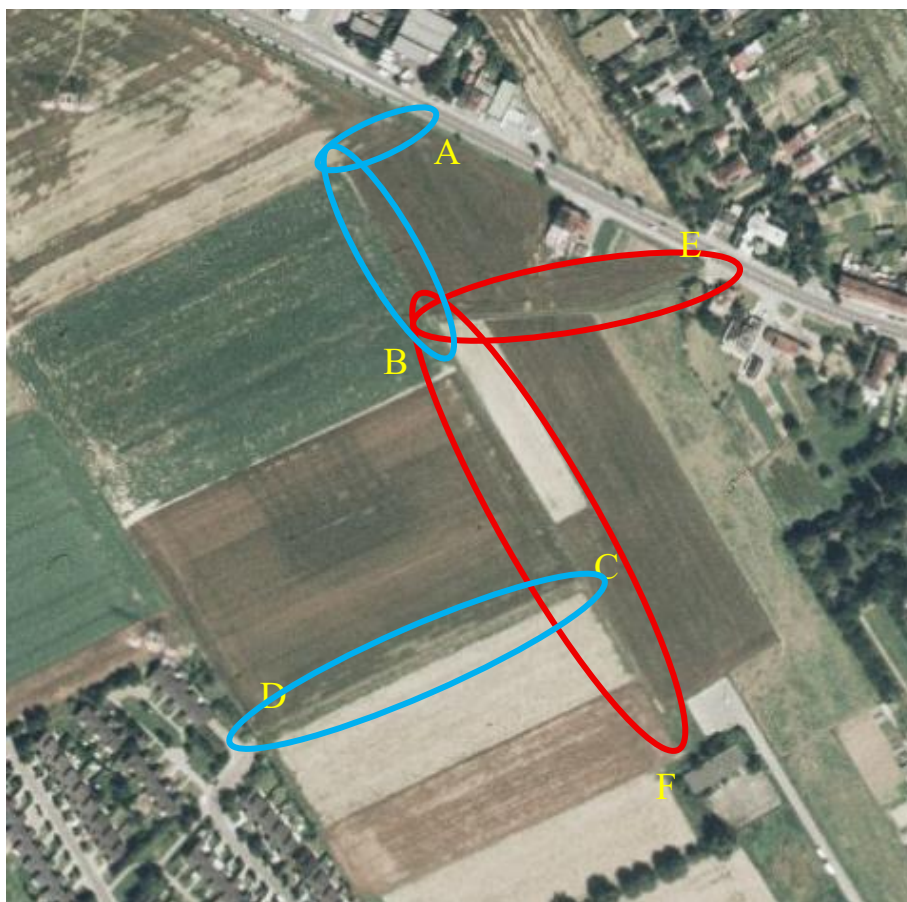
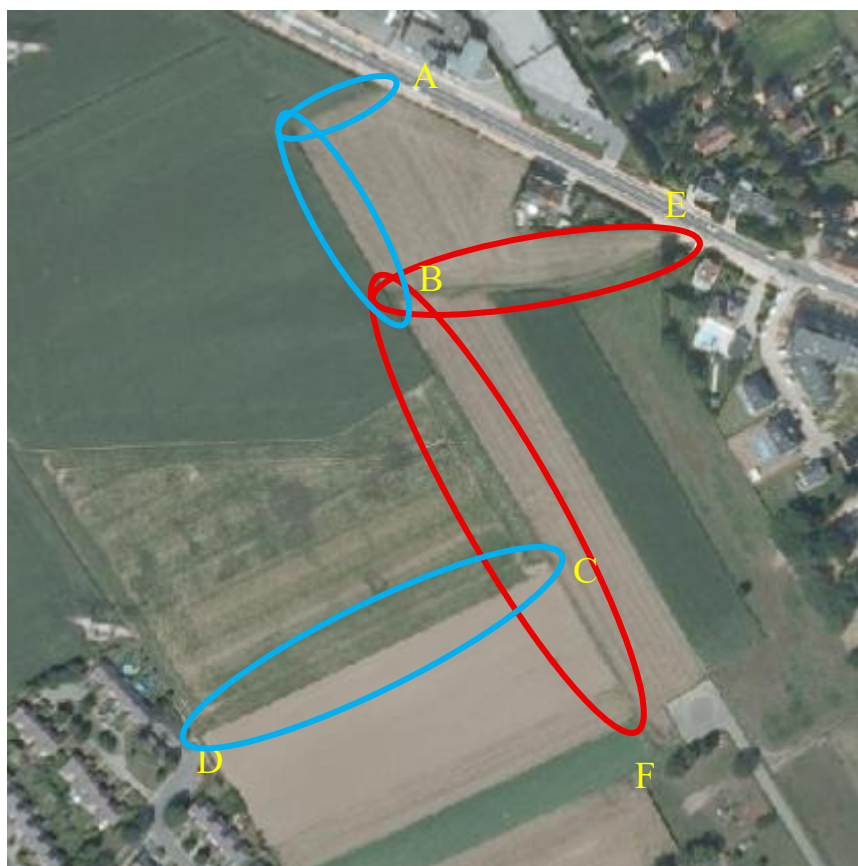
De NGI-kaart editie 1968, gebruikt als ondergrond voor de vastlegging van het gewestplan en het ontwerp gewestplan, geeft geen aanduiding van een door het publiek gebruikte weg langs de in te stellen trajecten gemeentewegen deel A-B en deel C-D.

De NGI-kaart editie 1968, gebruikt als ondergrond voor de vastlegging van het gewestplan en het ontwerp gewestplan geeft een duidelijke aanduiding van een door het publiek gebruikte weg langs het in te stellen traject gemeenteweg deel E-B-F, gelegen tussen de Vilvoordsesteenweg en de Verlande Vijvers.

Op de verschillende en achtereenvolgende luchtopnames is een lijnaftekening merkbaar op de locaties van de onderhavige delen in te stellen trajecten als gemeenteweg.

Zomeropname 1971



Zomeropname 1979-1990**Zomeropname 2009**

Op zicht van de omstandigheden en de situatie ter plaatse, neemt het publiek vrijelijk doorgang over het in te stellen traject gemeenteweg deel E-B-F.

Op zicht van de omstandigheden en de situatie ter plaatse, neemt het publiek vrijelijk doorgang over het in te stellen traject gemeenteweg deel A-B.

Op zicht van de omstandigheden en de situatie ter plaatse, neemt het publiek vrijelijk doorgang over het in te stellen traject gemeenteweg deel C-D.

Bij de instelling van deze nieuwe delen gemeenteweg als trage wegen, worden de respectievelijke wijken nabij de Verlande Vijvers en rond de Houtstraat ontsloten zodat voetgangers en fietsers een vloeiende doorgang kunnen nemen tussen de Vilvoordsesteenweg en respectievelijk de Verlande Vijvers en de Houtstraat.

Het instellen van de trajecten A-B, C-D en E-F als gemeenteweg kadert in bepalingen van het decreet inhoudende de gemeentewegen dd 03 mei 2019 art. 3. (zie uittreksel blz 3 hiervoor).

Na onderzoek en rekening houdend met

- het basisplan uitgegeven door het NGI editie 1968;
- het voorliggende fotomateriaal tussen 1971 en 2009;
- de opmetingsplannen vastgelegd bij precad nrs 23406-668 en 23403-166

Op zicht van de padvorming ter plaatse blijkt dat de verschillende delen in te stellen gemeenteweg regelmatig en veelvuldig gebruikt worden door het publiek (voetgangers en fietsers). Dienaangaande verwijzing naar het fotomateriaal in bijlage aan de metingsplannen.

Bij het bezoek ter plaatse stel ik vast dat er over de volledige lengte van de verschillende delen in te stellen gemeenteweg geen zichtbare tekenen aanwezig zijn waaruit zou kunnen blijken dat het gebruik van de wegvorming geschorst wordt, noch tijdelijke noch sporadisch.

Op datum van het opstellen van het onderhavige verslag is er ingeval van tekoopstelling van de onderhavige kadastrale percelen, voor een aandachtige en goed gedocumenteerde amateur koper, geen gereede argumentatie om een waardevermindering of prijsvermindering in te roepen omwille van de aanwezigheid van de nieuw in te stellen delen gemeentewegen.

Er wordt ondergetekende landmeter-expert geen bewijs voorgelegd dat er op het ogenblik van het opstellen van het huidige verslag, een daad van beheer of beschikking werd gesteld, tot het opheffen of het verhinderen van de publieke doorgang over de volledige breedte en lengten van de nieuw in te stellen delen gemeentewegen.

Er zijn voldoende kenmerken en elementen aanwezig om vast te leggen dat de wegzaten van de nieuw in te stellen gemeentewegen, door het publiek al verjaring overschrijdend gebruikt worden als doorgang en of verbindingsweg.

Gezien de overwegingen en de bestuurlijke beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Grimbergen.

Waardebepaling - Besluit

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

Rekening houdend met hetgeen hier voorafgaat.

De ondergetekende deskundige neemt, in zijn hoedanigheid van Landmeter – Expert, aan dat er voldoende bewijsmateriaal voorhanden is om over te gaan tot verzoek van een uitvoerbare rechterlijke uitspraak.

De ondergetekende deskundige neemt aan dat er in acht genomen artikel 13 §2 van het Decreet inhoudende de gemeentewegen dd 3 mei 2019, redelijkerwijze voldoende bewijsmateriaal kan voorgelegd worden zodat de gemeenteraad op eigen initiatief kan vastleggen dat de onderhavige grondstroken gedurende de voorbije dertig jaar door het publiek gebruikt werden.

In acht genomen artikel 28 §2 van het Decreet inhoudende de gemeentewegen dd 03 mei 2019.

De vestiging van de nieuwe delen gemeenteweg behelst de openbare erfdiensbaarheid van overgang. De zate, gelegen tussen de rooilijnen zoals vastgelegd bij de metingsplannen opgesteld door Quadrant Studieburo b.v., blijft eigendom van de eigenaars van de betreffende en onderliggende kadastrale percelen.

Het is en blijft voor de eigenaar(s) van de onderliggende kadastrale percelen, waarop de vestiging van de nieuwe gemeentewegen wordt ingesteld, zeer moeilijk om redelijkerwijze gereede of doorslaggevende argumenten tot waardevermindering naar voor te brengen.

In meer volgt uit mijn onderzoek dat bij de instelling van de nieuwe gemeentewegen de bereikbaarheid en het gebruik van de percelen en bijgevolg de verkoopwaarde, niet negatief wordt beïnvloed.

Besluit de ondergetekende Landmeter - Expert dat er voor de onderhavige kadastrale percelen geen basis is tot het toekennen van een waardevermindering ingevolge de instelling van de voorgelegde gemeentewegen.

*** *** ***

Aldus de beoordeling en waardebepaling voortvloeiend uit de instelling van de gemeentewegen
te

GRIMBERGEN, Vilvoordsesteenweg - Verlande Vijvers - Houtstraat onder Grimbergen, 3^{de} afdeling sectie H

*** *** ***

Opgesteld door ondergetekende deskundige, in datum van 7 augustus, op mijn kantoor in alle eerlijkheid en oprechtheid.

Landmeter – Expert
Roland ERKENS





Foto 1



Foto 2





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 1



Foto 2





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8