

**DIOPTRA BV**

Dianadreef 22  
8200 Brugge (St-Michiels)  
TEL 050667207

Tomas Vanden Bussche  
Beëdigd landmeter-expert  
Beëdigd door de rechtbank van Eerste aanleg te Brugge op 05.10.2000  
Tableau landmeters-experten: LAN 040982  
[landmeter.vandenbussche@telenet.be](mailto:landmeter.vandenbussche@telenet.be)

## BEREKENING WAARDEVERANDERING in navolging art. 28 van DECREET houdende de GEMEENTEWEGEN dd. 03/05/2019

### 1. Inleiding

**Opdrachtgever:** Gemeentebestuur Beernem

Referentiedatum van schatting: 04.08.2025

#### Opdracht

BEREKENING WAARDEVERANDERING in navolging art. 28 van DECREET houdende de GEMEENTEWEGEN dd. 03/05/2019 in navolging van vooropgestelde rooilijnplan

#### Wijze van waardering

De wijze van waardering is een berekening waarbij o.a. rekening wordt gehouden met de waardeverandering ver het gehele getroffen perceel. Om de ze waarde te bepalen wordt ook gekeken naar de venale waarde die gesteund is op een combinatie van vergelijkende methode-analytische methode.

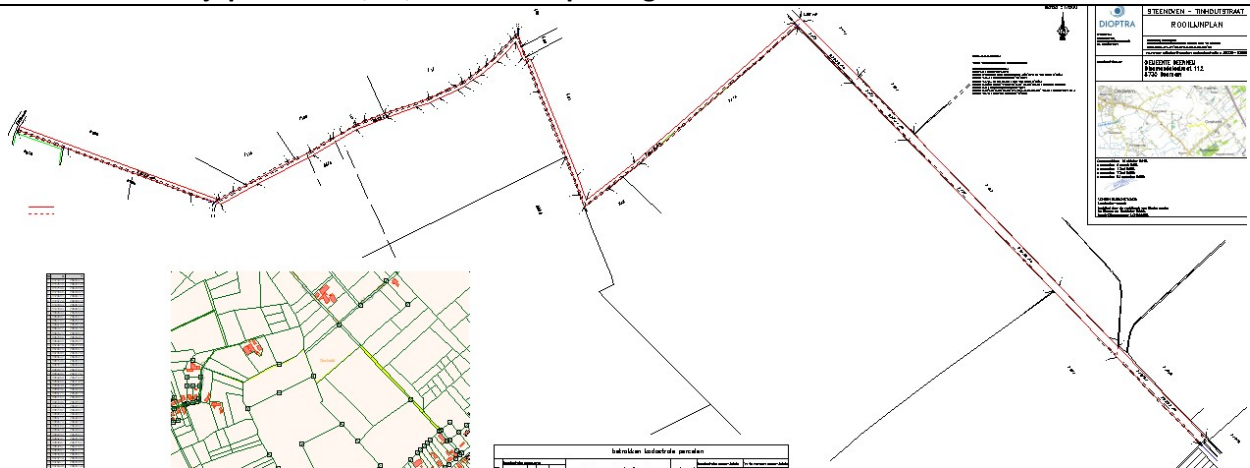
Voor betrokken goederen worden relevante vergelijkingspunten aangebracht en onderzocht. De goederen worden hierbij afgewogen tegenover o.a. deze vergelijkingspunten.

Naast de venale waarde wordt ook rekening gehouden met de gelijke behandeling van burgers voor de opgelegde openbare lasten in het kader van het algemeen belang en ermee rekening gehouden, de bestaande openbare en privatieve erfdienstbaarheden en de vigerende overheidsbesluiten over het grondgebruik. Dit leidt er uiteindelijk toe om de waardeverandering te kennen voor en na de uitvoering van vooropgestelde nieuwe rooilijn.

#### Liggingplan



## Uittreksel Rooilijnplan dd. 19/10/2018 en aanpassingen



## 2. Venale Waarde en het verschil ( $\Delta$ ) in waarde

### Beschrijving van betrokken goederen

Met het rooilijnplan wordt geraakt aan een aantal aanpalende eigendommen (5 verschillende eigenaars). Deze eigendommen beslaan een zestal kadastrale percelen en liggen alle aansluitend aan elkaar binnen het agrarisch gebied ten noordwesten van het gehucht Oostveld in een gebied vroeger gekend als Steen(h)oven.

Met het rooilijnplan wordt getracht om een voormalige kerkwegel terug open te stellen.

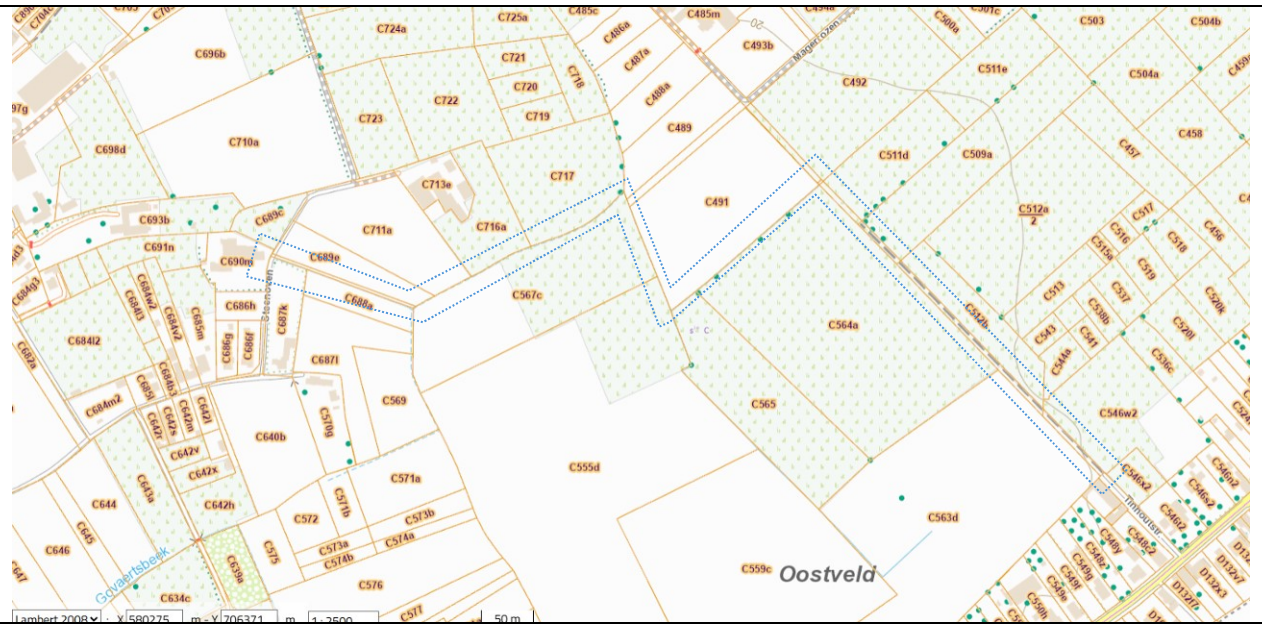
In grote lijnen wordt met het rooilijnplan minimaal geraakt aan de aanwezige landbouwgronden. Het gaat deels om aanrijstroken van graslanden en verharde paden (karrespoor) die de laatste jaren niet meer onder cultuur zijn gebracht. Het tracé van de vooropgestelde wegel (breedte <3m) volgt deels de afzoming van bestaande gebruikspcelen en anderzijds de verbinding naar Tinhoutstraat (breedte  $\approx$ 5m)

Nabij Oostveld (Beernem) tussen Tinhoutstraat en Steenoven

Het gaat telkens om een smalle strook weidegrond van in hoofdzaak graslanden

Beernem 2 <sup>e</sup> afd, Sectie C			
Nr.	aard	Opp	Deel volgens rooilijnplan
546/02 c	weg	398 m <sup>2</sup>	Inneming 1 : 397.65 m <sup>2</sup>
547 d	weg	964 m <sup>2</sup>	Inneming 2 : 964.02 m <sup>2</sup>
547 c	weg	257 m <sup>2</sup>	Inneming 3 : 257.41 m <sup>2</sup>
547 b	weg	257 m <sup>2</sup>	Inneming 4 : 256.52 m <sup>2</sup>
491	weiland	15120 m <sup>2</sup>	Inneming 6 : 719.63 m <sup>2</sup>
567c	weiland	18067 m <sup>2</sup>	Inneming 7 : 652.54 m <sup>2</sup>

**Kadasterkaart**



**Luchtfoto**



Foto-collage







**Stedenbouwkundige gegevens**

**Gewestplan Brugge - Oostkust: agrarisch gebied**



Karakteristieken die de waarde en de waardeverandering mede bepalen:

- In feite niet grenzend aan openbare weg – gemeenteweg – geen voldoende uitgeruste weg
- Hoogteverschillen: aflopend richting Steenoven
- Het tracé is ten dele gevormd; het gaat deels om restanten van vroeger reeds gevormde doorgangen langs weide-afsluitingen en grachten.
- Het gaat veeleer om graslanden thans niet meer onder cultuur gebracht
- Ten dele bestaat een doorgang op het terrein; deze doorgang bestaat reeds lang: deze is eerder privaat van aard en louter gericht op de aangelanden (percelen 547c-547d-546/02c)

### Relevante verkoopscijfers

**Landbouwgrond:** Steenoven te 8730 Beernem (Oedelem)

Beernem 2 afd, Sie C nr 727

Opp: 3450 m<sup>2</sup>

Aanbod: Q4-2023

Vraagprijs: 27.500,00 euro (UDH)

⇒ Eenheidsprijs ≈ 8 euro/m<sup>2</sup>

Vrij van pacht

Goed bereikbaar (palend aan openbare weg)

Niet overstromingsgevoelig



**Landbouwgrond:** Praatstraat te 8730 Beernem (Oedelem)

Beernem 2 afd, Sie B nr 1284

Opp: 27520 m<sup>2</sup>

Aanbod: Q2-2023

Vraagprijs: 300000,00 euro (UDH)

⇒ Eenheidsprijs ≈ 10.9 euro/m<sup>2</sup>

Vrij van pacht

Bereikbaar via slag

Drainage voorzien



**Waardering**

Beide vergelijkingspunten zijn gelegen in de directe nabijheid van onderhavige. Doch het eerste vergelijkingspunt is qua prijszetting het meest relevant. Na actualisatie is een basisprijs voor de waardering van de venale waarde van de grond aan 10 euro/m<sup>2</sup> dan ook aanvaardbaar. Deze waarde wordt mede gehanteerd om de minwaarden te gaan bepalen over de getroffen percelen.

Sowieso is er een waardevermindering door het verlies in bruikbare oppervlakte (lees 'vierkante meters'). Het landbouwareaal wordt zodoende verminderden dus ook de opbrengst en nut ervan. Nochtans is dit een zeer belangrijk element in de waardebepaling ( **"REI REDDITUS NOTA EST PRETII"**)

<b>Beernem 2<sup>e</sup> afd, Sectie C</b>			
<b>Nr.</b>	<b>aard</b>	<b>Opp</b>	<b>Deel volgens rooilijnplan</b>
546/02 c	weg	398 m <sup>2</sup>	Inneming 1 : 397.65 m <sup>2</sup>
547 d	weg	964 m <sup>2</sup>	Inneming 2 : 964.02 m <sup>2</sup>
547 c	weg	257 m <sup>2</sup>	Inneming 3 : 257.41 m <sup>2</sup>
547 b	weg	257 m <sup>2</sup>	Inneming 4 : 256.52 m <sup>2</sup>
491	weiland	15120 m <sup>2</sup>	Inneming 6 : 719.63 m <sup>2</sup>
567c	weiland	18067 m <sup>2</sup>	Inneming 7 : 652.54 m <sup>2</sup>

Deze venale waarde wordt in haar volheid genomen voor de innemingen 4, 6 en 7 omwille dat deze inneming het landbouwnut van het perceel aantasten. Het verloren areaal dient op zijn minst elders gecompenseerd om deze aantasting teniet te doen.

Voor de innemingen 1, 2 en 3 wordt deze venale waarde herleidt naar 50 % omwille van het reeds bestaande karakter van deze strook. Deze strook doet immers dienst als doorgang. Door deze publiek te maken zal dit geen echt ander gebruik opleveren. Het bestaande NUT wordt hiermee niet echt teniet gedaan maar eerder bestendigd. Toch maakt 'het publiek maken' dat er geen volle beschikking meer kan gemaakt worden en 'het afsluiten van de doorgang voor niet aangelanden' komt te vervallen. Sowieso levert het dus meer gebruiks- en beschikkingsbeperkingen op. Het publiek maken van doorgangen maakt ook dat er bijkomende ongemakken kunnen optreden van en door passanten. Zo is het niet ondenkbaar dat dit afval en andere hinder kan meebrengen. Dit leidt dus tot enig waardeverlies

	<b>Kadastraal perceel</b>	<b>oppervlakteverlies</b>	<b>waardering</b>
Inneming 1 :	546/02 c	397.65 m <sup>2</sup>	1990 euro
Inneming 2 :	547 d	964.02 m <sup>2</sup>	4825 euro
Inneming 3 :	547 c	257.41 m <sup>2</sup>	1290 euro
Inneming 4 :	547 b	256.52 m <sup>2</sup>	2570 euro
Inneming 6 :	491	719.63 m <sup>2</sup>	7200 euro
Inneming 7 :	567c	652.54 m <sup>2</sup>	6530 euro

### Waardering verschil venale waarde – impact op het restperceel

De meest cruciale elementen die hierbij spelen zijn de gevolgen van de toekomstige rooilijn op volgende:

- De graad van aantasting van het bebouwbaar karakter op het goed
- Het niet meer gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg en de gevolgen die hiermee voortkomen uit het VCRO.

Het is duidelijk dat beide elementen weinig tot geen invloed hebben en dat het veeleer op deze vlakken een aantasting is van marginale aard en als nihil te beschouwen is. Deze landbouwgronden worden slechts minimaal aangetast en hun graad van bebouwbaarheid al helemaal niet. Door de vermindering in areaal is er geen impact op het eigenlijke gebruik van onderhavige gronden. Sowieso gaat het om marginale innames die geen aantasting zijn ten aanzien van vooropgestelde landbouwgebruik. Het gaat hoogstens om het herinrichten en het herplaatsen van aanwezige opstallen zoals weidedraad en dergelijke. Zodoende wordt de impact op het restperceel als nihil beschouwd en kan aan deze dus worden voorbij gegaan.

Wel zal zoals aangehaald de inname een aantal aanpassingen vergen om het bestaande gebruik zoals die nu is gekend te verzekeren. De bestaande aanwezige weidedraad dient sowieso herzet en mogelijke zelfs aangevuld met nieuwe weidedraad en dit omwille van toekomstige passage. Waar thans geen passage is, ontstaat mogelijks in de nieuwe situatie een behoefte om af te sluiten.

Rekening houdend met het aantal lopende meters wordt bijkomend een vergoeding toegekend van :

	Kadastraal perceel	Lopende meters	waardering
Inneming 4 :	547 b	52m	<b>1560 euro</b>
Inneming 6 :	491	278m	<b>8340 euro</b>
Inneming 7 :	567c	240 m	<b>7200 euro</b>

### 3. Overige elementen vanuit decreet Gemeentewegen

#### Erfdienstbaarheden

Vanuit het decreet gemeentewegen dient tevens gekeken naar de bestaande conventionele erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden van openbaar nut. Mogelijks bestaat aldaar deze doorgang reeds in een al dan niet minder conventionele vorm en minder uitgestrekt. Delen van de vooropgestelde doorgang werden reeds vroeger gebruikt voor passanten, omwonenden en aangelanden en bestaat nog steeds, weliswaar gedeeltelijk en in minder ruime vorm. Een deel van het vooropgesteld traject is reeds geruime tijd gekend als aardeweg met al dan niet plaatselijk steenslag of afgezoomd met intermitterende waterloop. Sowieso is er nog steeds een onverharde weg tussen Tinhoutstraat richting Magerrozen gebruikt voor oa gemotoriseerd verkeer.

#### Grondgebruik

Naast de bestemming als agrarisch gebied wordt het beoogde strikt genomen mede gebruikt als ondersteunend aan deze bestemming. Het zorgt dat omliggende velden en landerijen bereikbaar blijven voor landbouwgebruik en haar specifieke machinepark. Deze bepalingen omtrent het grondgebruik en de impact op de waardeverandering werden reeds in rekening gebracht zodat dit hier niet dient te worden herhaald.

#### Gelijkheid van burgers voor openbare lasten

Het is geen evidentie om dit aspect te gaan meten. Toch dient opgemerkt dat het beoogde tracé zich inpast in bestaande patronen binnen het agrarische landschap. Sowieso wordt geen nieuw tracé gevormd binnen bestaande constellatie aan percelering. Het beoogde tracé volgt bestaande perceelsgrenzen en past zich in bestaande en vroegere patronen en passages. Voor de veiligheid en de mobiliteit van de voetganger en fietser is het geoorloofd van de nodige ruimte te voorzien. Door dit in te passen in een bestaand netwerk van passages en doorgangen, wordt deze last op een meer geoorloofde wijze ingepast.

#### 4. gemotiveerd besluit

Bij de studie van de recente verkoopscijfers is het niet evident alle factoren te kennen die meespeelden in de verschillende transacties.

De bij het verslag gevoegde schetsen gelden alleen als situatieplannen met relatieve nauwkeurigheid der grafische afmetingen. Voor exacte afmetingen wordt verwezen naar rooilijnplan dd. 19/10/2018

De keuze der verkoopscijfers werd gedaan uit de lijsten van verkoopscijfers volgens ligging van de te schatten goederen alsook uit eigen schattingsdocumentatie. Voor wat de verkopen uit de hand betreft kan niet steeds worden nagegaan of er al dan niet een meerwaarde werd toegepast door de bevoegde diensten. Al de goederen werden in volle eigendom beschouwd.

Tevens werd in casu abstractie gemaakt van de mogelijke aanwezigheid van vervuilde grond en de daaruit voortvloeiende kosten van sanering s.s. (cfr.Vlarebo).

#### De waardeverandering bepaalt in navolging van art 28, §2 decreet houdende de gemeentewegen:

Hierbij werden de ondermeer vier volgende elementen indachtig genomen zijnde:

- het verschil in venale waarde voor en na inneming van het gehele perceel
- de bestaande openbare en privatieve erfdienstbaarheden
- de vigerende overheidsbesluiten over het grondgebruik
- de gelijke behandeling van burgers voor de openbare lasten opgelegd in het kader van algemeen belang

	Kadastraal perceel	oppervlakteverlies	waardering
Inneming 1 :	546/02 c	397.65 m <sup>2</sup>	<b>1990 euro</b>
Inneming 2 :	547 d	964.02 m <sup>2</sup>	<b>4825 euro</b>
Inneming 3 :	547 c	257.41 m <sup>2</sup>	<b>1290 euro</b>
Inneming 4 :	547 b	256.52 m <sup>2</sup>	<b>2570 euro</b>
Inneming 6 :	491	719.63 m <sup>2</sup>	<b>7200 euro</b>
Inneming 7 :	567c	652.54 m <sup>2</sup>	<b>6530 euro</b>

Aangevuld met bijkomede vergoeding

	Kadastraal perceel	Lopende meters	waardering
Inneming 4 :	547 b	52m	<b>1560 euro</b>
Inneming 6 :	491	278m	<b>8340 euro</b>
Inneming 7 :	567c	240 m	<b>7200 euro</b>

referentiedatum: **04.08.2025**

Aldus afgewerkt door de ondergetekende landmeter-expert, beëdigd voor de rechtbank van Eerste aanleg te Brugge op 05.10.2000.

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

Brugge, 04.08.2025

Tomas Vanden Bussche, Beëdigd landmeter-expert (LAN 040982)(dit document is auteursrechtelijk beschermd; geen gegevens in dit document mogen worden verspreid zonder toestemming van de auteur)