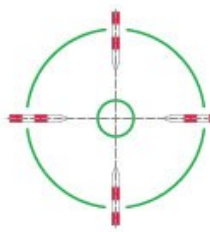


Schattingsverslag

*Waardebepaling van de meer-/minwaarde n.a.v. het voorstel
rooilijnplan (Intertopo BV, dd 03/10/2025)*

*tussen Houwaartsebergweg - Haldertstraat,
3390 Tielt-Winge (Houwaart)
afdeling 2, sectie A*

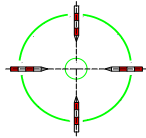


Intertopo
Landmetersbureau

Frederik Maris
Ing. Landmeter-expert
Beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt
Uniek identificatienummer schatter-expert Vlaamse belastingdienst:
005194294830

**ERKEND DOOR DE
VLAAMSE BELASTINGDIENST**
voor schattingen bij aangifte van nalatenschap



**INTERTOPO****Schattingen**

Landmetersbureau

Halensebaan 68 B

3290 Diest

tel. 013/31 48 88

email: schattingen@intertopo.bewebsite: www.intertopo.be

SCHATTINGSVERSLAG

Opgemaakt door ondergetekende Frederik Maris, Ing. Landmeter-Expert voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt, kantoren te Diest, Halensebaan 68/B, in het jaar tweeduizend zesentwintig, de derde maart.

Uniek identificatienummer schatter-expert Vlaamse belastingdienst: 005194294830

Ons ref.: 5957

Uw ref.:

BETREFT: Waardebepaling van de meer-/minwaarde n.a.v. het rooilijnplan tussen Houwaartsebergweg – Haldertstraat, 3390 Tielt-Winge (Houwaart)

IN OPDRACHT VAN:

Gemeentebestuur Tielt-Winge

Dossierbeheerder: mevrouw Karolien Depré

Kruisstraat 2

3390 Tielt-Winge

Tel.: 016/63 95 54

karolien.depre@tielt-winge.be

AANSTELLING EN OPDRACHT:

Ondergetekende werd door mevr. Karolien Depré van de gemeente Tielt-Winge aangesteld als deskundige, om een waardebeoordeling uit te voeren, van de meer- /minwaarde n.a.v. rooilijnplan tussen Houwaartsebergweg en Haldertstraat. Herziening verslag naar aanleiding van vonnis Rechtbank van Eerste aanleg te Leuven, dd 18/10/2023.

LIGGING VAN HET TE SCHATTEN GOED:

GEMEENTEWEG

TUSSEN HOUWAARTSEBERGWEG - HALDERTSTRAAT

3390 TIELT-WINGE (HOUWAART)

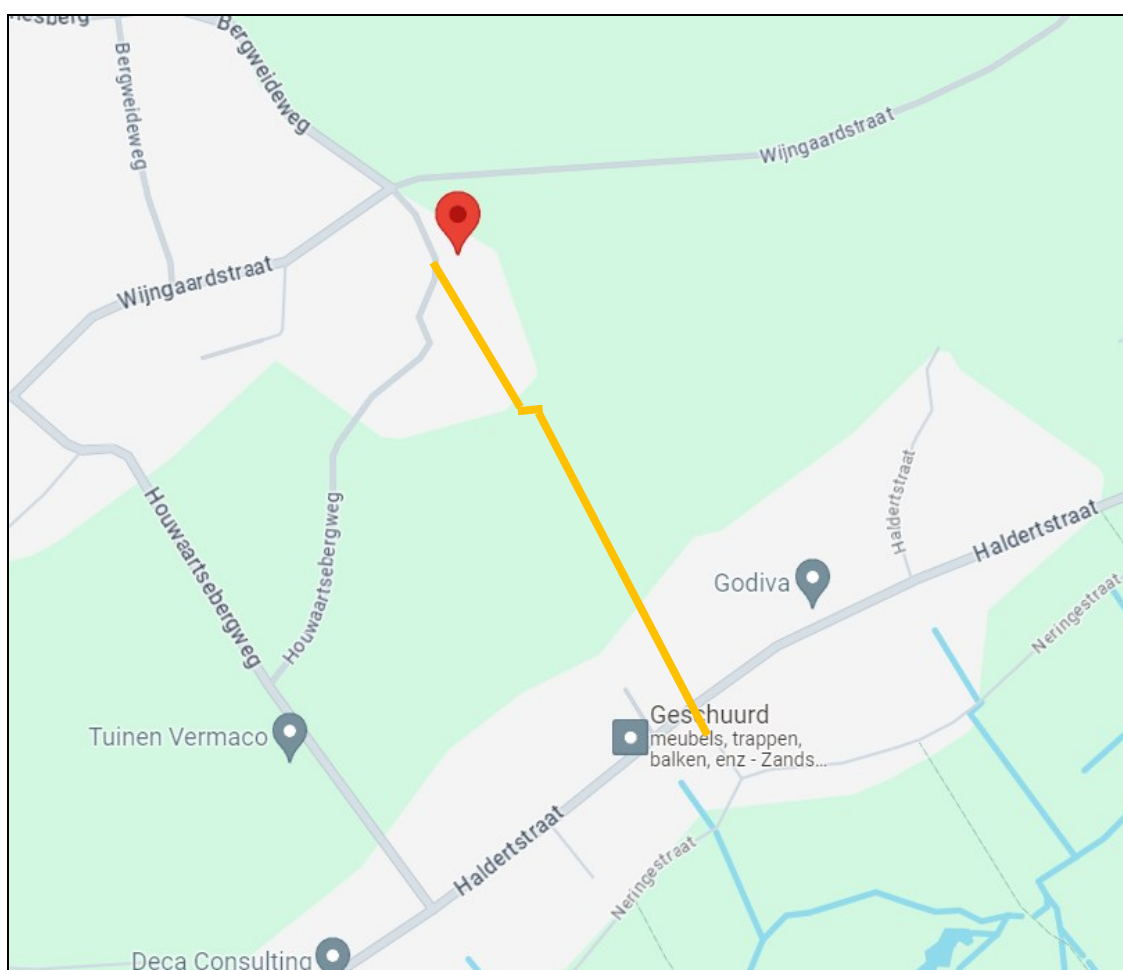
AFD. 2, SECTIE A

INHOUDSTABEL

Pagina

<i>Schattingsverslag</i>	1
1 SITUATIEPLAN.....	4
2 GEWESTPLAN	5
3 RECHTEN VAN VOORLOOP	6
4 ATLAS DER BUURTWEGEN	7
5 WATERTOETS EN OVERSTROMINGSKAART	8
6 KADASTERPLAN.....	9
7 LUCHTFOTO	10
8 Foto's.....	11
9 GRONDPLAN	14
10 ALGEMENE GEGEVENS	21
11 SCHATTING	22

1 SITUATIEPLAN



(Bron: Google Maps)

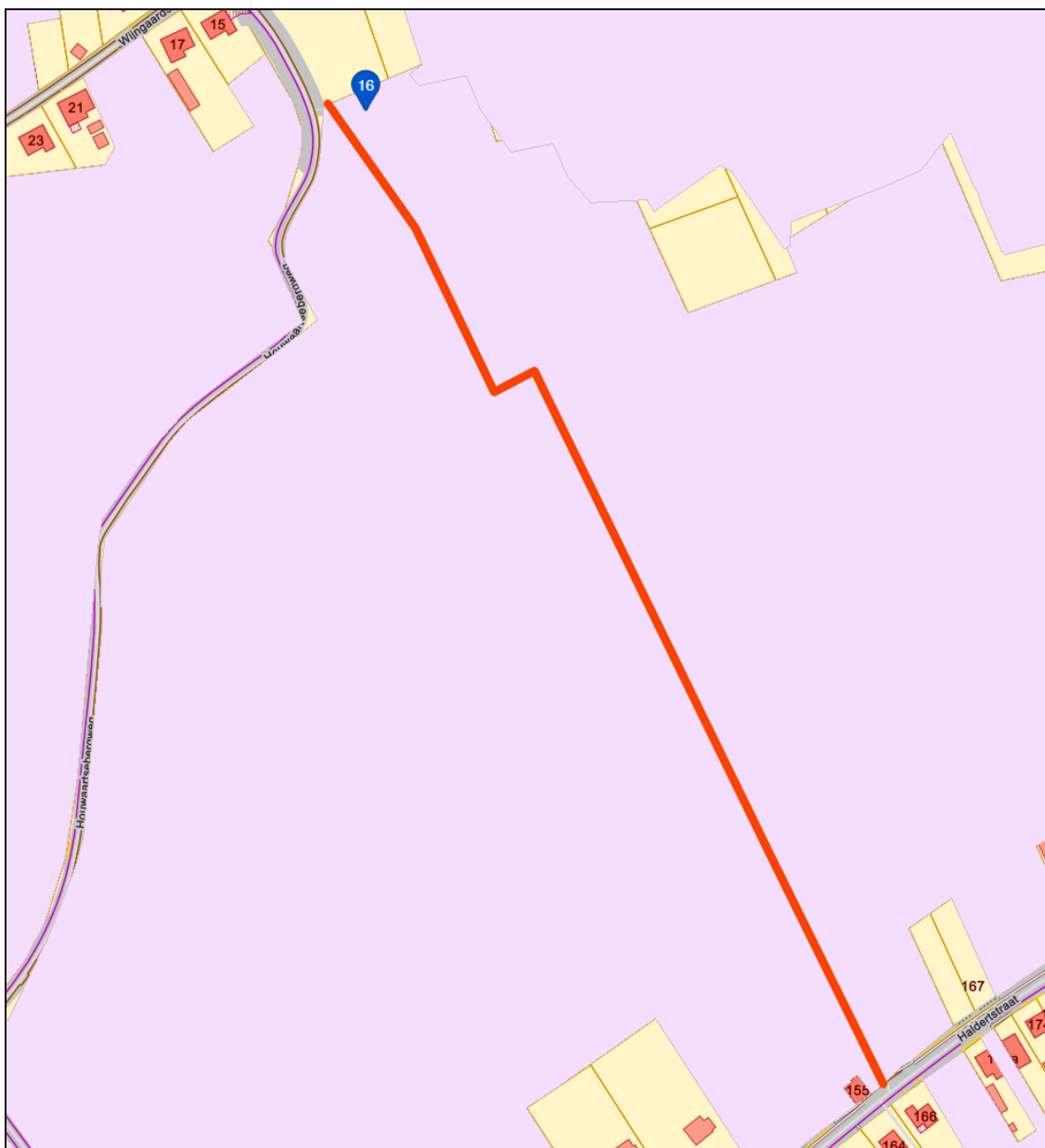
2 GEWESTPLAN



Het te schatten goed is gelegen in landschappelijke waardevol agrarisch gebied en in woongebied met landelijk karakter.

(Bron: www.geopunt.be - Gewestplan)

3 RECHTEN VAN VOORKOOP



Het te schatten goed is bezwaard door een recht van voorkoop: De Vlaamse Waterweg.

(Bron: www.geopunt.be – Bouwen en wonen – Recht van voorkoop afbakeningen)

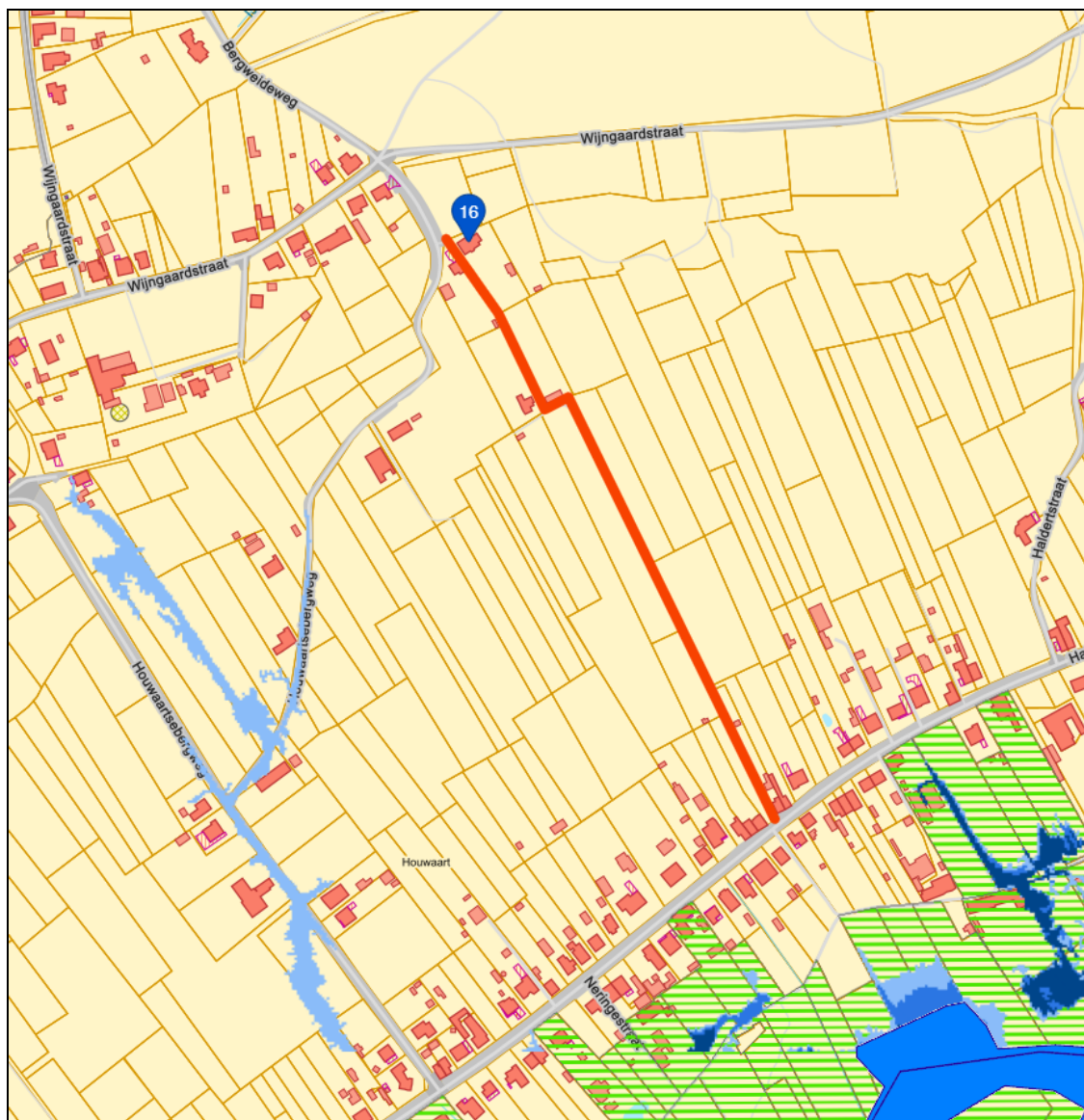
4 ATLAS DER BUURTWEGEN



Volgens de Atlas der Buurtwegen is het te schatten goed niet bezwaard door een erfdienstbaarheid.

(Bron: www.geo.vlaamsbrabant.be – Mobiliteit – Atlas der Buurtwegen)

5 WATERTOETS EN OVERSTROMINGSKAART



Het te schatten goed heeft de perceelscore A: geen overstroming gemodelleerd.

(Bron: www.geopunt.be - Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden 2023)

6 KADASTERPLAN



7 LUCHTFOTO



(Bron: www.geopunt.be - Luchtfoto Vlaanderen winter 2022)

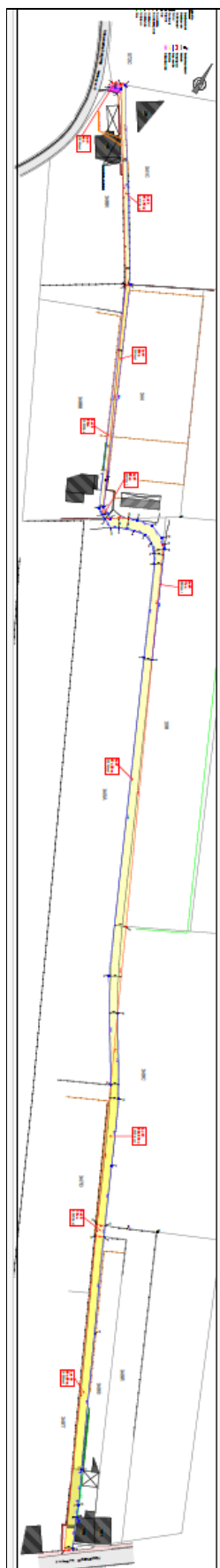
8 Foto's



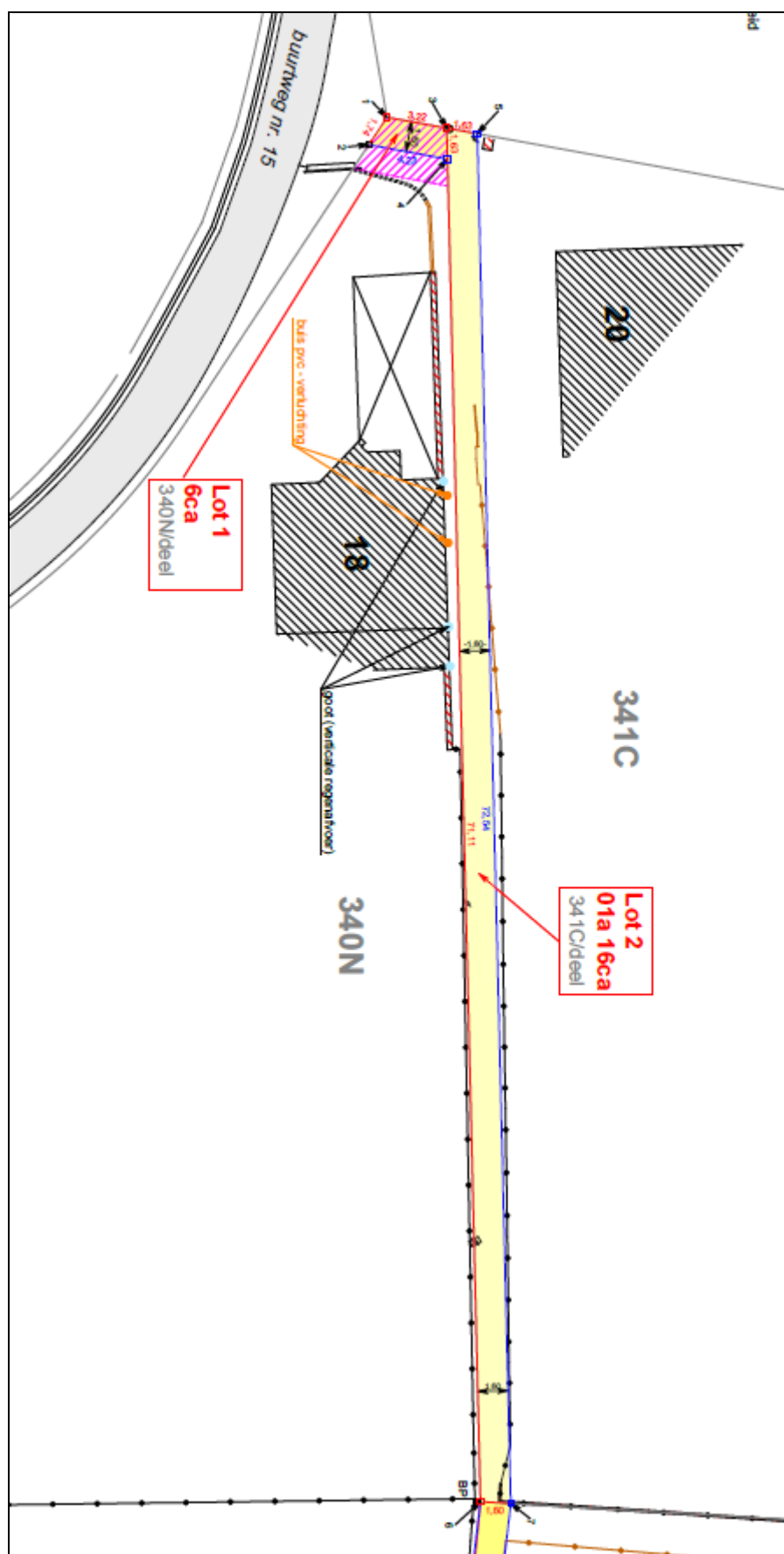


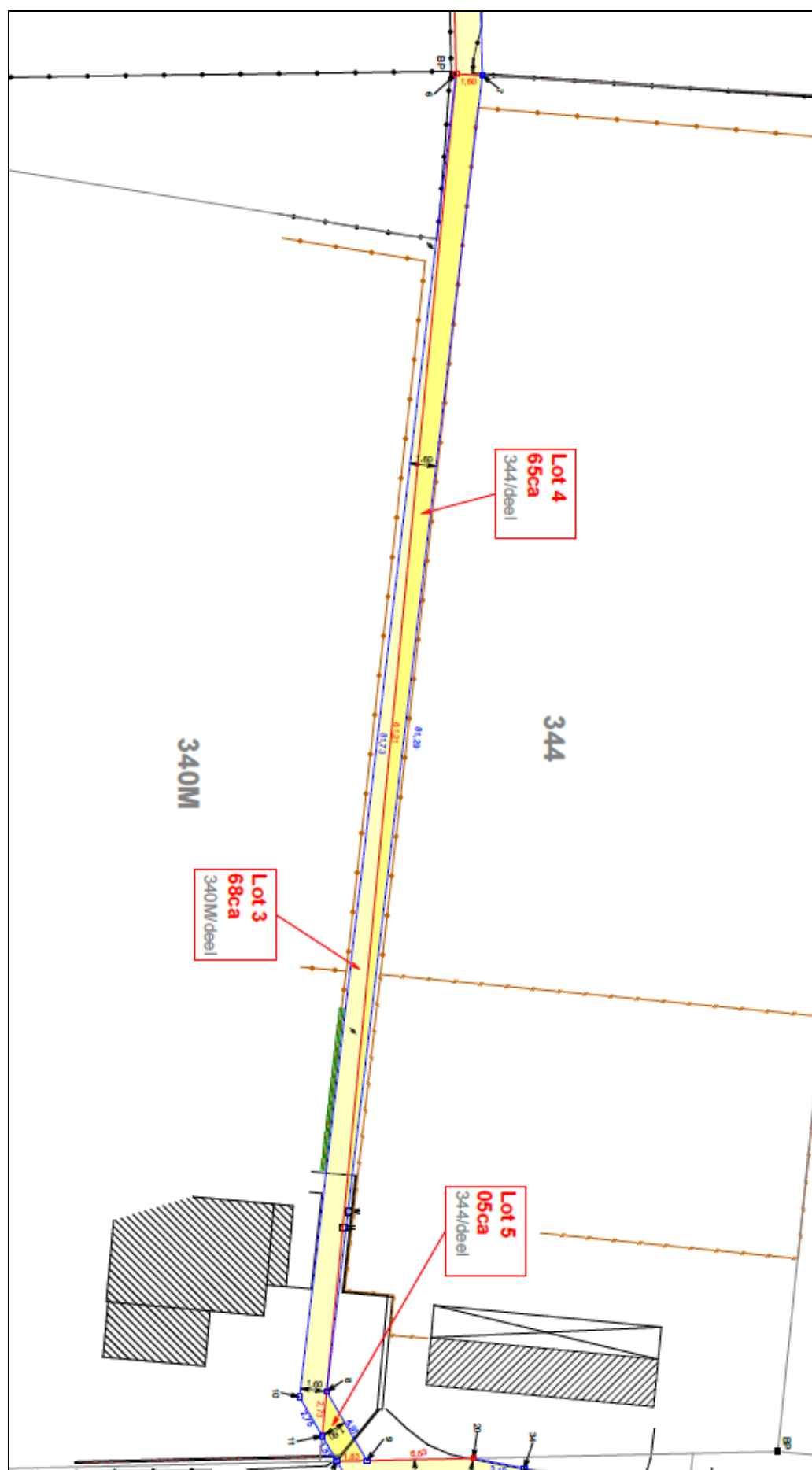


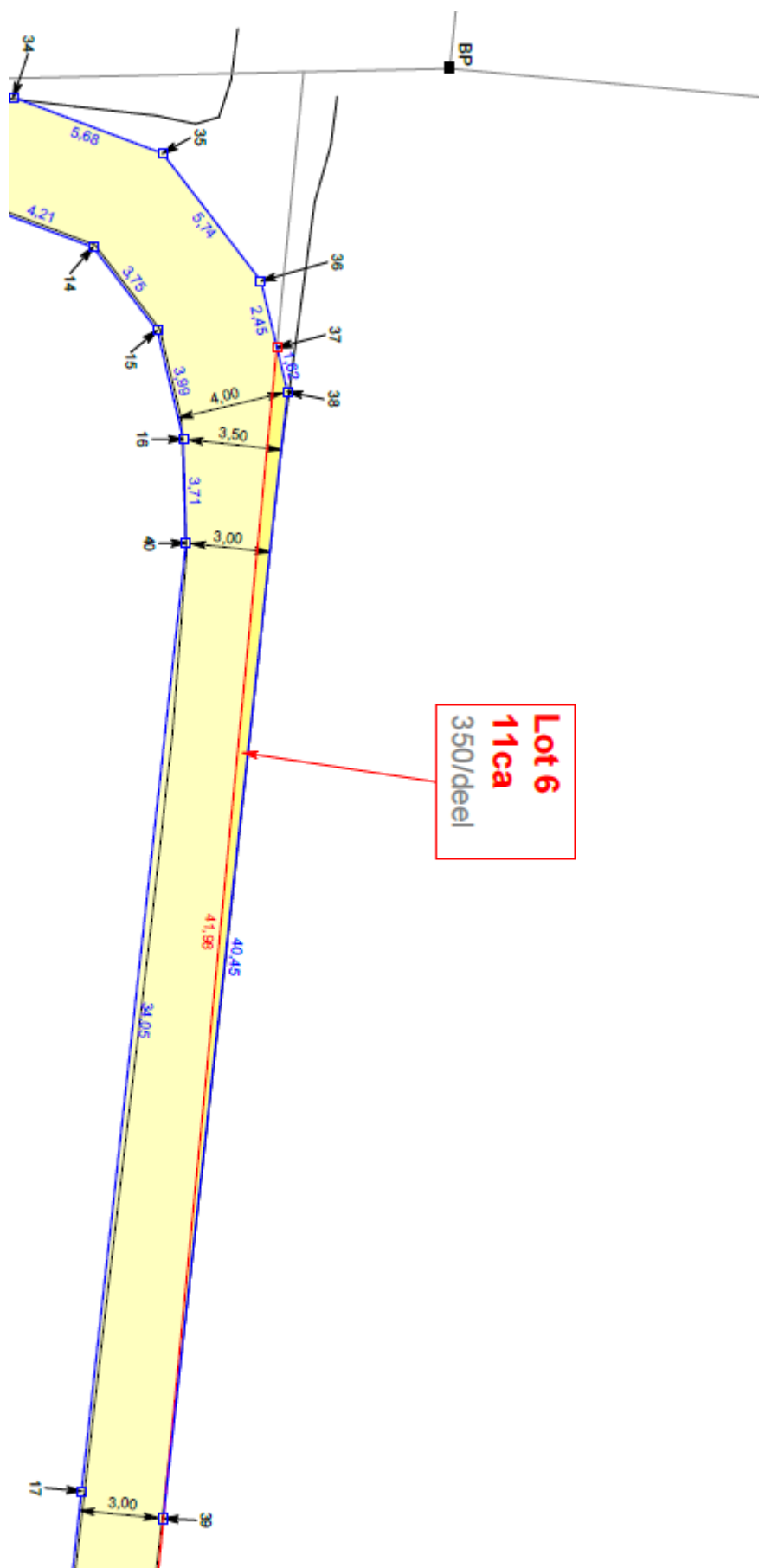
9 GRONDPLAN



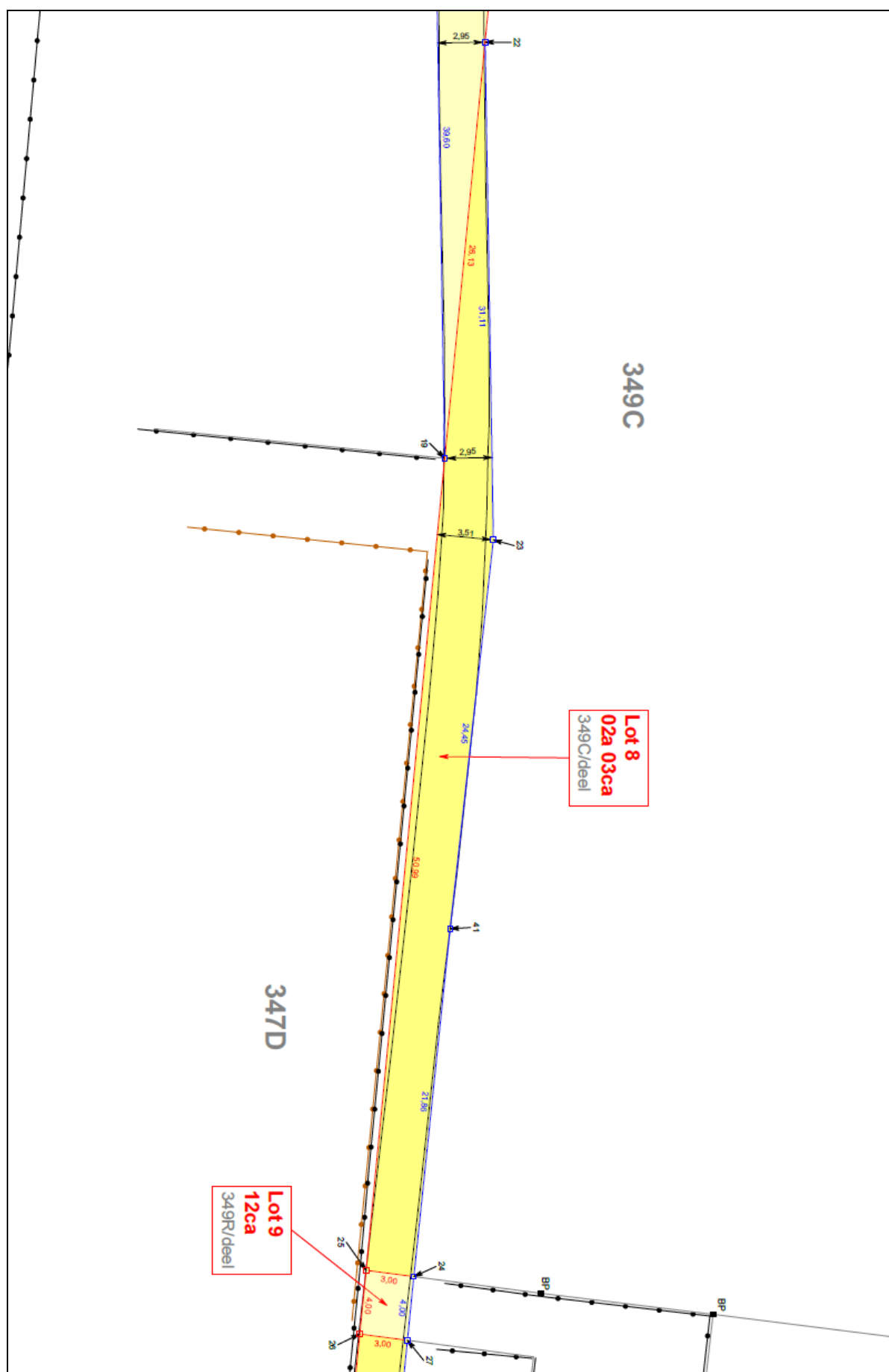
Detail

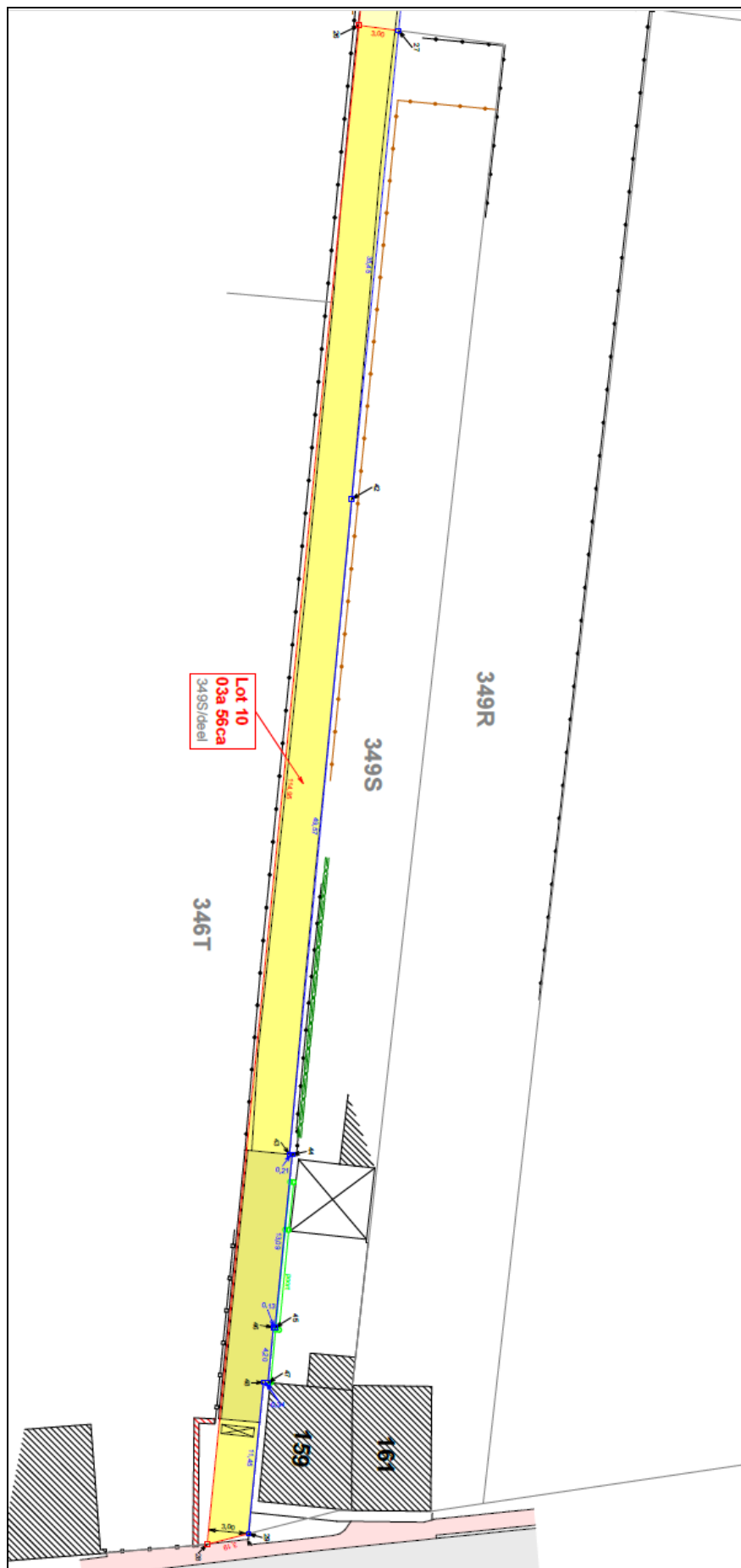












10 ALGEMENE GEGEVENS

- Oppervlakte gemeenteweg : 1.562 m²
- Kadastrale gegevens : afd. 2 (Houwaart), sectie A
- Aard van het onroerend goed : grond
- Pacht : er wordt verondersteld dat er geen pacht is
- Bestemming volgens gewestplan : gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en in woongebied met landelijk karakter
- Watertoets : Perceelscore A: geen overstroming gemodelleerd
- Recht van voorkoop : Ja: De Vlaamse Waterweg (volgens Geopunt)
- Goedgekeurde vergunning : geen volgens de gemeente Tielt-Winge
- Pv's : geen volgens de gemeente Tielt-Winge
- Goedgekeurde verkaveling : geen volgens de gemeente Tielt-Winge
- BPA of RUP : geen volgens de gemeente Tielt-Winge

-Copyright-

Dit verslag mag niet worden gekopieerd noch delen uit dit verslag mogen worden overgenomen zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de auteur.

11 **SCHATTING**

Ik heb vervolgens alle nuttige en mogelijke vergelijkingen gemaakt, rekening houdend met de verschillende in acht te nemen elementen, eigen aan het te schatten goed:

- ligging
- stedenbouwkundige situatie
- **zonder pacht!**

De schattingswaarde is geldig indien onderstaande punten van toepassing zijn:

- zonder negatief bodemattest
- zonder bouwovertreiding
- gunstig uittreksel uit het plannenregister
- gunstig uittreksel uit het vergunningsregister
- gunstige stedenbouwkundige inlichtingen
- in volle eigendom
- wanneer er geen processen-verbaal zijn opgesteld

Opmerking:

1. Er is een nieuw gemeentewegendecreet van toepassing, dit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op dd. 12/08/2019 en is van kracht sinds 01/09/2019. Artikel 28§2 van het decreet stipuleert o.a.
*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-vervallen vergunning die werd verleend vóór 1 september 2019.*
2. Bij besluit van 18 februari 2021 besliste de gemeenteraad van de gemeente Tielt-Winge het volgende:
 - a. De gemeenteraad stelt conform het Decreet gemeentewegen vast dat de grondstrook gesitueerd tussen Houwaartsebergweg 20 en Haldertstraat 157-159 gedurende de voorbije 30 jaar door het publiek gebruikt werd.
 - b.
3. Vonnis Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven, dd 18/10/2023, ... vloeit hieruit voort dat er voor de bijkomende breedte op het perceel A341C een minwaarde vergoeding verschuldigd moet zijn.
Aangezien enkel de grond waarop de “verjaring” werd vastgesteld “1,00m breedte” van enige vergoedingsplicht werd vrijgesteld, dient er voor de resterende breedte “60cm breedte” een vergoeding voorzien te worden.

Lot 1.	Perceel 340/N/dl - opp. 6 m ² (vergoeding 2m ²)	:	€ 7.00
Lot 2.	Perceel 341/C/dl – opp. 116 m ² (vergoeding 44m ²)	:	€ 158.00
Lot 3.	Perceel 340/M/dl – opp. 68 m ²	:	Nihil
Lot 4.	Perceel 344/dl – opp. 65 m ²	:	Nihil
Lot 5.	Perceel 344/dl – opp. 5 m ²	:	Nihil
Lot 6.	Perceel 350/dl – opp. 11 m ²	:	Nihil
Lot 7.	Perceel 345/A/dl – opp. 720 m ²	:	Nihil
Lot 8.	Perceel 349/C/dl – opp. 203 m ²	:	Nihil
Lot 9.	Perceel 349/R/dl – opp. 12 m ²	:	Nihil
Lot 10.	Perceel 349/S/dl – opp. 356 m ²	:	Nihil

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

Opgesteld te Diest, 3 maart 2026

Frederik Maris

Ing. Landmeter-expert (LAN051214)

Beëdigd Vlabel schatter (005194294830: uniek identificatienummer schatter-expert Vlaamse Belastingdienst)

Intertopo schattingen