

Ref.: 25046



SCHATTINGSVERSLAG

LIGGING

a) Adres: 2930 Brasschaat, Claesstraat
b) CaPaKey: 11008H0310/00L006
11008H0310/00S006
11008H0310/00W006
11008H0311/00R000

DOEL VAN DE SCHATTING

In het jaar tweeduizend vijftientig, 7 oktober,

Is ondergetekende, MARIJKE DE CLEER, landmeter-expert,
wettig beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen en
ingeschreven op het Tableau van de Federale Raad van landmeter-experten met het nummer LAN121502
gevestigd te 2930 Brasschaat, Berrélei 10

Op aanvraag van:

Gemeente Brasschaat

overgegaan tot de opmaak van een schattingsverslag van de wegbedding van Claesstraat:

Brasschaat – 1^e afdeling – sectie H –

nrs. 310S6, 310L6, 310W6 en 311R

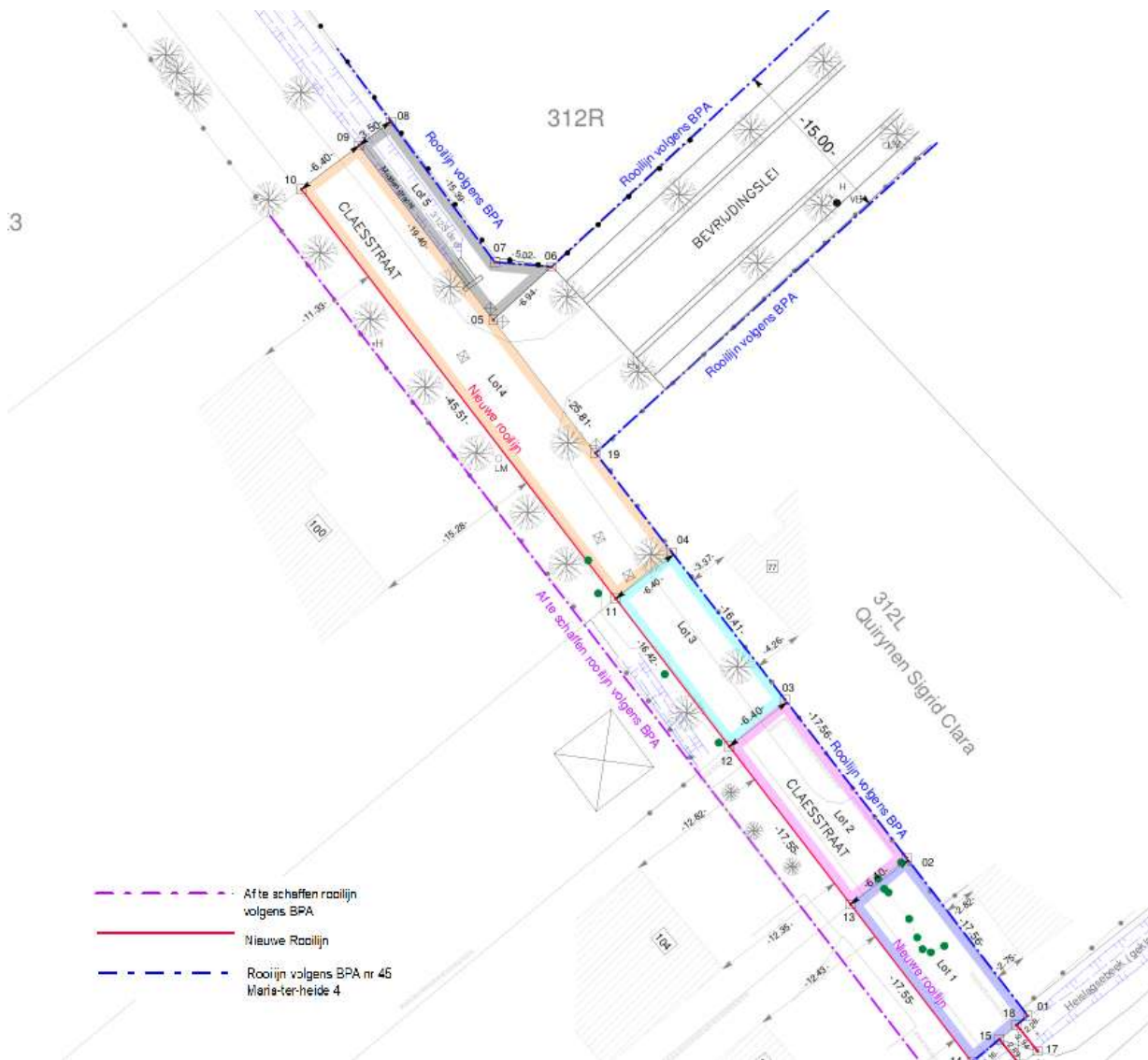
Met als doel de huidige grondwaarde ervan te bepalen ten behoeve van een minnelijke onteigening.

DOEL VAN EEN MINNELIJKE ONTEIGENING

Deze minnelijke onteigening wordt uitgevoerd door de realisatie van een nieuwe rooilijn waardoor in tegenstelling tot het oudere plan volgens het BPA nr.45 "Maria ter Heide 4" van 1987 de wegbedding versmalt tot 6.40m in plaats van 10.00m.

Dit ten voordele van de eigenaren van de te onteigenen delen van percelen.

IDENTIFICATIE VAN HET GOED

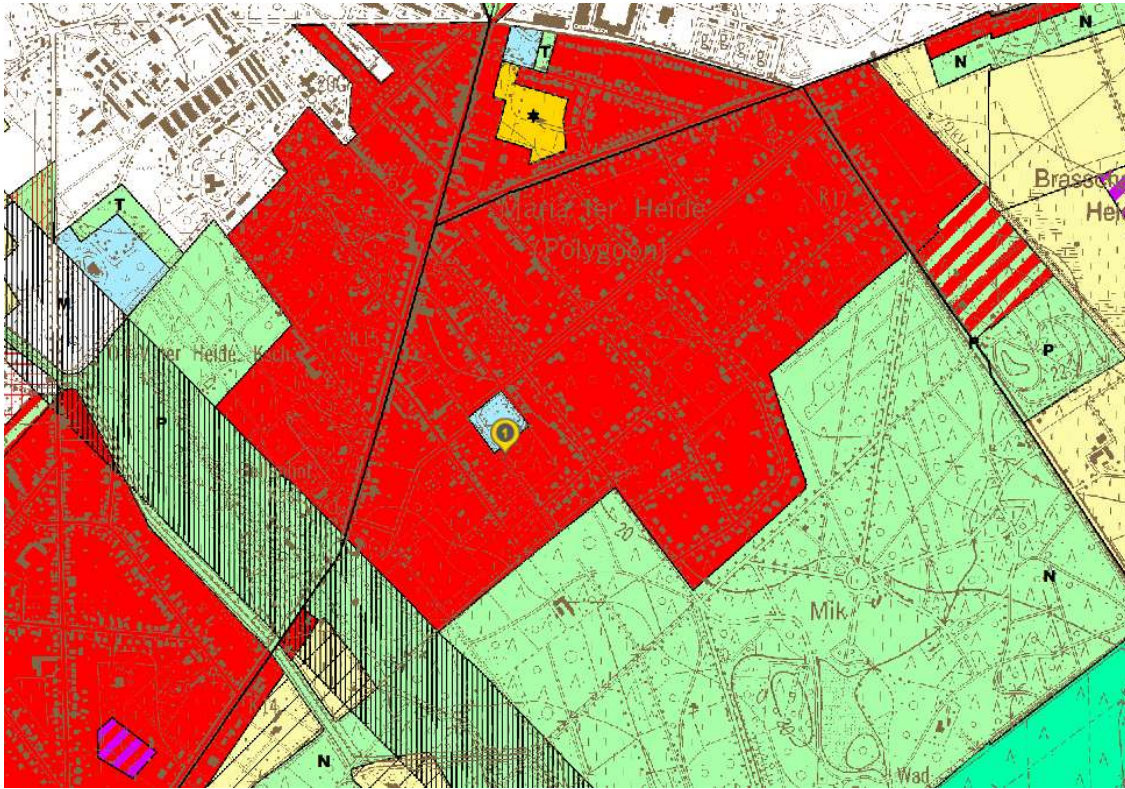


Het betreft een gedeelte, gelegen tussen de Heislagebaak en de Bevruidingslei ten oosten van de Wipstraat, van de wegbedding gelegen in de Claesstraat te Brasschaat.

De Claesstraat ligt volgens het gewestplan binnen woonzone. Er is een geldend en goedgekeurd BPA van toepassing, namelijk BPA nr.45 "Maria ter Heide 4" van 1987.

De bestemming van deze (delen van) percelen is in het BPA aangegeven als openbare wegenis.

Echter wordt er gedeeltelijk afgeweken van het geldende BPA nr. 45, namelijk aan de zijde van Claesstraat 100 tem 104 en tussenliggend perceel Wipstraat 33. Hier verschuift de nieuwe rooilijn, van 10.00m volgens het huidige BPA nr.45 "Maria ter Heide 4" naar een breedte van het openbaar domein van 6.40m breed, zoals heden gebruikt als wegenis.



Gewestplan ref.: geopunt

GEDETAILEERDE BESCHRIJVING VAN HET GOED

1. Brasschaat, 1^e afdeling, sectie H, nr. 311R

Het betreft het gedeelte gelegen in de wegbedding Claesstraat te Brasschaat van het kadastrale perceel 311R.



Het te onteigenen lot heeft een diepte van 6,4 m en een breedte van 17,5 m. Uit het perceel met een grootte van 1.732 m² wordt aldus 112,3 m² onteigend. Na onteigening rest een rechthoekig perceel van ca 1.620 m² met rooilijnbreedte van 17,5 m.

Exacte maatvoering op het rooi- en onteigeningsplan 22003_004_Rooi-en Onteigeningsplan_Claesstraat.pdf opgemaakt door landmeter De Cleer te Brasschaat.

Het betreft **LOT 1** uit de onteigeningstabel met een in de zate van de weg gelegen stuk grond met een oppervlakte van **112.3m²**.

In het BPA heeft deze zone een bestemming van een openbare weg, zoals deze nu reeds gebruikt wordt.

De bestemming van dit stuk grond in het gewestplan is woonzone, de aard van het perceel is wegnis. Deze inneming is een deel is van een bebouwd perceel met een vergunde opstal.

Deze zone is eigendom van de Heer en Mevrouw Karabinas Constantinas en Van De Keere Carine.

Door onteigening van LOT 1, reeds in gebruik als openbare wegnis , wordt geen minderwaarde gecreëerd in het patrimonium van onteigende.

Zoals weergegeven op de afbeelding wordt deze zone reeds gebruikt als zijnde openbare wegnis en zal het ontnemen hiervan geen schade toebrengen aan het goed.

negentienhonderd eenennegentig:

"In voormelde akte van twintig juli negentienhonderd vijfenveertig, is er vermeld:
Lot elf geeft wegnis door de dreef voor kar en paard aan mijnheer Claes, herbergier, te Brasschaat-Heide, alsmede aan al degene die zouden bewijzen er recht toe te hebben. Verder verbinden de deelgenoten zich wederzijdsche wegnis te verleen op de gronden bestemd om ingelijfd te worden in de ontworpen Claesstraat en de wegnis verleend aan derden te eerbiedigen.
 In voormelde akte van vijf september negentienhonderd zesenvieftig is er vermeld:
De Claesstraat is een servitutedewegnis, geheel medegemet met de aanpalende loten, en ten dienste van alle rechthebbenden. De grond vallende in de wegnis zal op eerste aanvraag kosteloos aan de gemeente afgestaan worden. De Wipstraat is eene servitutedewegnis gedeeltelijk medegemet met de aanpalende loten.
 In beide voormelde titels is er verder het volgende vermeld: *Alle hagen en andere afsluitingen mogen op de scheiding van twee loten geplaatst worden en de muren half overgebouwd.*"
 In het algemeen treden de kopers in deze in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar en zullen zij zich naar die bepalingen moeten gedragen en zelfde verplichting opleggen aan hun rechtsopvolgers of huurders.

Ref.: Uit de akte van aankoop door Karabinas Constantinos en Van De Keere Carine op 6 november 2000 bij notaris Johan Van Oekel te Brasschaat.

In de akte staat vermeld :

"De grond vallende in de wegnis zal op eerste aanvraag kosteloos aan de gemeente afgestaan worden.

2. Brasschaat, 1^e afdeling, sectie H, nr. 310W6

Het betreft het gedeelte gelegen in de wegbedding Claesstraat te Brasschaat van het kadastrale perceel 310W6.



Het te onteigenen lot heeft een diepte van 6,4 m en een breedte van 17,5 m. Uit het perceel met een grootte van 1.731 m² wordt aldus 112,3 m² onteigend. Na onteigening rest een rechthoekig perceel van ca 1.620 m² met rooilijnbreedte van 17,5 m.

Exakte maatvoering op het rooi- en onteigeningsplan 22003_004_Rooi-en Onteigeningsplan_Claesstraat.pdf opgemaakt door landmeter De Cleer te Brasschaat.

Het betreft **LOT 2** uit de onteigeningstabel met een in de zate van de weg gelegen stuk grond met een oppervlakte van **112.3m²**.

In het BPA heeft deze zone een bestemming van een openbare weg, zoals deze nu reeds gebruikt wordt.

De bestemming van dit stuk grond in het gewestplan is woonzone, de aard van het perceel is wegenis.

Deze inneming is een deel is van een bebouwd perceel met een vergunde opstal.

Deze zone is eigendom van de Heer en Mevrouw Lieven Michel en Peeters Maria en OPIC en CO.

Door onteigening van LOT 2, reeds in gebruik als openbare wegenis , wordt geen minderwaarde gecreëerd in het patrimonium van onteigende.

Dienaangaande staat er in voormelde eigendomstitel letterlijk vermeld hetgeen volgt:
 "In voormelde akte van twintig juli negentienhonderd vijf en veertig, is er vermeld:
 "Lot elf geeft wegenis door de dreef voor kar en paard, aan mijnheer Claes, herbergier, te Brasschaat-Heide, alsmede aan al degene die zouden bewijzen er recht toe te hebben. Verder verbinden de deelgenoten zich wederzijds wegenis te verlenen op de gronden bestemd om ingelijfd te worden in de ontworpen Claesstraat en de wegenis verleend aan derde te eerbiedigen."
 In voormelde akte van vijf september negentienhonderd zes en veertig is vermeld:
 "De Claesstraat is een servitudewegenis, geheel medegemeten met de aanpalende loten, en ten dienste van alle rechthebbenden.
 De grond vallende in de wegenis zal op eerste aanvraag kosteloos aan de gemeente afgestaan worden.
 De Wipstraat is een servitudewegenis gedeeltelijk medegemeten met de aanpalende loten."
 In beide voormelde titels is er verder het volgende vermeld:
 "Alle hagen en andere afsluitingen mogen op de scheiding van twee loten geplaatst worden en de muren half overboud."

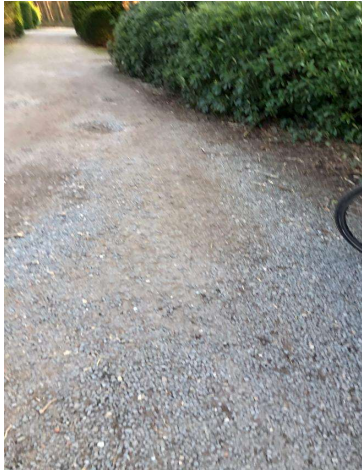
Ref.: Uit de akte van aankoop door Lievens – Peeters en OPIC&Co op 18 oktober 2002 bij notaris Marc Jamart te Kapellen en Joseph Roevens te Brasschaat.

In de akte staat vermeld :

"De grond vallende in de wegenis zal op eerste aanvraag kosteloos aan de gemeente afgestaan worden."

3. Brasschaat, 1^e afdeling, sectie H, nr. 310L6

Het betreft het gedeelte gelegen in de wegbedding Claesstraat te Brasschaat van het kadastrale perceel 311L6.



Het te onteigenen lot heeft een diepte van 6,4 m en een breedte van 16,40 m.

Uit het perceel met een grootte van 1.602 m² wordt aldus 105.10 m² onteigend.

Na onteigening rest een rechthoekig perceel van ca 1.6497 m² met rooilijnbreedte van 16,40 m.

Exacte maatvoering op het rooi- en onteigeningsplan 22003_004_Rooi-en Onteigeningsplan_Claesstraat.pdf opgemaakt door landmeter De Cleer te Brasschaat.

Het betreft **LOT 3** uit de onteigeningstabel met een in de zate van de weg gelegen stuk grond met een oppervlakte van **105.10m²**.

In het BPA heeft deze zone een bestemming van een openbare weg, zoals deze nu reeds gebruikt wordt.

De bestemming van dit stuk grond in het gewestplan is woonzone, de aard van het perceel is wegenis.

Deze inneming is een deel is van een bebouwd perceel met een vergunde opstal.

Deze zone is eigendom van de Heer en Mevrouw Verbraeken Erik en Plompen Maria.

Door onteigening van LOT 3, reeds in gebruik als openbare wegenis , wordt geen minderwaarde gecreëerd in het patrimonium van onteigende.

27	"poort van mynheer Claes, herberghen, die thans door
28	"Hede, alsmede aan de deuren die worden beuigen
29	"in recht toe hebben."
30	"Vander verlieden de deelgenoten sich wederzijds
31	"verprijst te verleen en de gronden lastend om inge
32	"lijft te worden in de autuopen Claesstraat en de
33	"verprijst verleen aan deken te eerlijken
34	"Aan reeds uitgeverde verprijst verleen aan de deuren
35	"straat is een belasting verhuuldigd waarvan de del
36	"genoten verleen kennis te hebben."
37	"Eelde hoogen en andere of buitelingen roogen op de schen
38	"ding van twee loten geplaatst worden en de muren
39	"half verprijst verleen van de muren plaatsen van de
40	"aan verprijst verleen muren schutels of dergelijke muren

DOORZIEKER	BIJZONDER
1	"de deelgenoten de degenichting en de muren van muren
2	"volgens, die hun door de bevoegde overheden willen
3	"inverden aangeduid, zonder voor verlies van grond
4	"of anderszins enige schadevergoeding van de mede
5	"deelgenoten te kunnen eischen."
6	"De hoogen neemt alle rechten en verplichtingen van de
7	"hoogen in dit verband over, van roogen de degenichting
8	"moeg van toepassing zijn."
9	"Een tijl de gronden geschieden door een onteigeningsbe
10	"sluit benoemen in de muren, stede degenichting

Ref.: Uit de akte van aankoop door Plompen en Verbraeken op 11 januari 1988 bij notaris Casman.

In de akte staat vermeld :

"die hun door de bevoegde overheden willen worden aangeduid, zonder voor verlies van grond of anderszins enige schadevergoeding van de mede- deelgenoten te kunnen eischen."

4. Brasschaat, 1^e afdeling, sectie H, nr. 310S6

Het betreft het gedeelte gelegen in de wegbedding Claesstraat te Brasschaat van het kadastrale perceel 311S6.



Het te onteigenen lot heeft een diepte van 6,4 m en een breedte van 45,50 m.

Uit het perceel met een grootte van 4.616 m² wordt aldus 290 m² onteigend.

Na onteigening rest een rechthoekig perceel van ca 4.326 m² met rooilijnbreedte van 45,50 m.

Exacte maatvoering op het rooi- en onteigeningsplan 22003_004_Rooi-en

Onteigeningsplan_Claesstraat.pdf opgemaakt door landmeter De Cleer te Brasschaat.

Het betreft **LOT 4** uit de onteigeningstabel met een in de zate van de weg gelegen stuk grond met een oppervlakte van **290.00m²**.

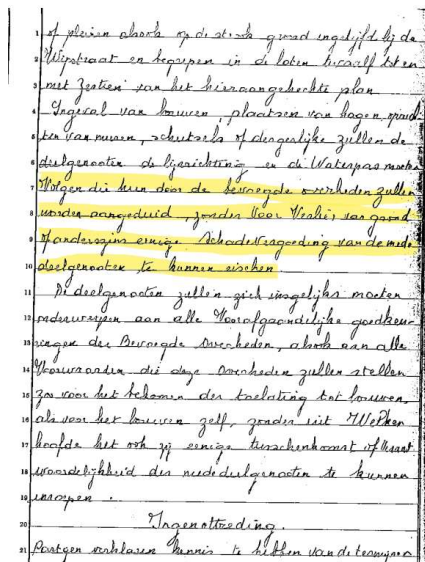
In het BPA heeft deze zone een bestemming van een openbare weg, zoals deze nu reeds gebruikt wordt.

De bestemming van dit stuk grond in het gewestplan is woonzone, de aard van het perceel is wegenis.

Deze inneming is een deel is van een bebouwd perceel met een vergunde opstal.

Deze zone is eigendom van de Heer en Mevrouw Claes Ludo en Vochten Rita

Door onteigening van LOT 4, reeds in gebruik als openbare wegenis, wordt geen minderwaarde gecreëerd in het patrimonium van onteigende.



Ref.: Uit de akte van minnelijke verdeling door familie Claes op 22 februari 1941 bij notaris Leo Sermon te Antwerpen.

In de akte staat vermeld :

“die hun door de bevoegde overheden willen worden aangeduid, zonder voor verlies van grond of anderszins enige schadevergoeding van de mede- deelgenoten te kunnen eischen.”

VERGELIJKINGSPUNTEN

Bouwgrond:

- Verkoopprijs 17/12/2024 van 592m², bouwgrond , Klaverheide 159 te Brasschaat
Mits 260 000 €
- Verkoopprijs 20/12/2021 van 387m², bouwgrond, de Burletheide te Brasschaat
Mits 103.640€
- Verkoopprijs 20/12/2021 van 456m², bouwgrond, Berrélei te Brasschaat
Mits 160.000€
- Vraagprijs 11/03/2023 van 2136m², bouwgrond, Sint- Jobsesteenweg 97 te Brasschaat
Mits 399.000€
- Vraagprijs 12/09/2023 van 1958m², bouwgrond, Durentijdslei 6 te Brasschaat
Mits 495.000€
- Vraagprijs 01/10/2025 van 2309m², bouwgrond, Frilinglei 140 te Brasschaat
Mits 645.000€
- Verkoopprijs 2020 van 1250m², bouwgrond, Durentijdslei 26 te Brasschaat
Mits 290.000€

WAARDEBESPREKING

- **Grond:**

De te waarderen percelen 1 tem 4 zijnde een deel van een grotere bouwgrond.

Afgeleid uit de vergelijkingspunten, op voorgaande pagina opgesomd, raam ik de waarde van (bouw)grond op **365€/m²**.

In feite betreft het voor alle innemingen de in de zate van de weg gelegen grond, bekend als zijnde wegenis Claesstraat te Brasschaat.

Bij de waardebepaling van de inneming dienen we er rekening mee te houden dat de inneming belast is met een feitelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut. Bovendien zal door het van oudsher en huidige gebruik van de grond, het onteigenen ervan geen schade noch minwaarde creëren in het patrimonium van onteigende.

Hiermee rekening houdend zouden we de grondwaarde kunnen schatten, zoals gebruikelijk, op **1/10 van de volle grondwaarde**.

Grondwaarde bouwgrond: 36.5 €/m²

VERGOEDINGEN VAN DE TE SCHATTEN GRONDEN

Eigenaars van de te schatten gronden werden er bij aankoop van de respectievelijke percelen reeds op gewezen dat de grond vallende in de wegenis kosteloos dient afgestaan aan de gemeente.

De vergoeding van de te schatten gronden verschilt in deze van de waardering van de gronden.

Na onteigening blijft een ruim perceel over. De mogelijkheden van het perceel blijven ongewijzigd.

We weerhouden geen minderwaarde.

1. 112.30 m² in de zate van de wegenis gelegen grond, Claesstraat te Brasschaat, 1^e afdeling, sectie H, nr. 311R gekend als bouwgrond. Deze inneming is een deel is van een bebouwd perceel met een vergunde opstal, valt dit te catalogeren onder bouwgrond.
Conform de bovenvermelde alinea in de aankoopakte van 6 november 2000 verleden voor notaris Johan Van Oekel dient de grond vallende in de wegenis op eerste aanvraag kosteloos aan de gemeente afgestaan.
Geen vergoeding wordt toegekend

2. 112.30 m² in de zate van de wegenis gelegen grond, Claesstraat te Brasschaat, 1^e afdeling, sectie H, nr. 310W6, gekend als bouwgrond. Deze inneming is een deel is van een bebouwd perceel met een vergunde opstal, valt dit te catalogeren onder bouwgrond.
Conform de bovenvermelde alinea in de aankoopakte van 18 oktober 2002 verleden voor Marc Jamart te Kapellen en notaris Joseph Roevens te Brasschaat dient de grond vallende in de wegenis op eerste aanvraag kosteloos aan de gemeente afgestaan.
Geen vergoeding wordt toegekend

3. 105.10 m² in de zate van de wegenis gelegen grond, Claesstraat te Brasschaat, 1^e afdeling, sectie H, nr. 310L6, gekend als grond. Deze inneming is een deel is van een bebouwd perceel met een vergunde opstal, valt dit te catalogeren onder bouwgrond.
Conform de bovenvermelde alinea in de aankoopakte van 11 januari 1988 verleden voor notaris Casman dient de grond vallende in de wegenis op eerste aanvraag kosteloos aan de gemeente afgestaan.
Geen vergoeding wordt toegekend

4. 290.00 m² in de zate van de wegenis gelegen grond, Claesstraat te Brasschaat, 1^e afdeling, sectie H, nr. 310S6, gekend als bouwgrond. Deze innemingen is een deel zijn van een bebouwd perceel met een vergunde opstal, valt dit te catalogeren onder bouwgrond.
Conform de bovenvermelde alinea in de akte van minnelijke verdeling van 22 februari 1941 verleden voor notaris Leo Semon dient de grond vallende in de wegenis op eerste aanvraag kosteloos aan de gemeente afgestaan.
Geen vergoeding wordt toegekend

Ondertekend door:



Landmeter expert De Cleer
Marijke De Cleer
LAN121502