

Schattingsverslag waardevermindering

B14621 – Wijtschatestraat – Heuvelland (Kemmel & Wijtschate)



Te schatten eigendom:
 Percelen zaailand en weiland
 Wijtschatestraat te
 Heuvelland (Kemmel & Wijtschate)

Eigendom van (volgens kadaster, toestand 18/02/2026):

Tabel der innemingen									
Nr inneming	Kadastrale gegevens				naam en voornamen eigenaars	adres	woonplaats	Aard perceel	Oppervlakte inneming
	Gemeente	Afdeling	Sectie	Nummer					
23	Heuvelland	7	C	437E	Kerkfabriek Sint-Laurentius te Kemmel (VL - Heuvelland),	St.-Laurentiusplein 2	8956 Heuvelland	Akkerland	1 A32 Ca
24	Heuvelland	7	C	435B	Kerkfabriek Sint-Laurentius te Kemmel (VL - Heuvelland),	St.-Laurentiusplein 2	8956 Heuvelland	Akkerland	2 A77 Ca
25	Heuvelland	7	C	434B	Kerkfabriek Sint-Laurentius te Kemmel (VL - Heuvelland),	St.-Laurentiusplein 2	8956 Heuvelland	Akkerland	3 A71 Ca
26	Heuvelland	7	C	432/02B	(VG 1/1) Deschildre, José	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland	Akkerland	2 A40 Ca
					(BE1/2) Deschildre, Hanne	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland		
					(BE 1/2) Deschildre, Arne	Madelstedestraat 0002	8956 Heuvelland		
27	Heuvelland	7	C	428H	(VG 1/1) Deschildre, José	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland	Weiland	50 Ca
					(BE1/2) Deschildre, Hanne	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland		
					(BE 1/2) Deschildre, Arne	Madelstedestraat 0002	8956 Heuvelland		
44	Heuvelland	7	C	430/02B	(VE 1/2 VG 1/2) Deschildre, José	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland	Weiland	53 Ca
					(BE1/4) Deschildre, Hanne	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland		
					(BE 1/4) Deschildre, Arne	Madelstedestraat 0002	8956 Heuvelland		
45	Heuvelland	1	E	243C	(VG 1/1) Deschildre, José	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland	Weiland	5 A83 Ca
					(BE1/2) Deschildre, Hanne	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland		
					(BE 1/2) Deschildre, Arne	Madelstedestraat 0002	8956 Heuvelland		

... maart 2026

LANDMETEN > VEILIGHEID > ENERGIE



FEYS

BY STUDIBO

Professor Dewulfstraat 188
 8970 Poperinge
 BTW BE 0457 199 602

T 057/33 27 18
 info@feysbv.be
 www.feysbv.be

1. Inleiding

Opmaart tweeduizend en zesentwintig ben ik, ondergetekende **Bart FEYS**, Gezworen Landmeter-Expert, met kantoor in de Professor Dewulfstraat 188 te 8970 Poperinge en beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Ieper, ingeschreven op het Tableau van de Federale raden van Landmeters-Experten: LAN/04 0835 – uniek identificatienummer 005215230056;

handelend in opdracht van:

Gemeente Heuvelland

Bergstraat 24

8956 Kemmel



overgegaan tot het plaatsbezoek van de hier verder beschreven eigendommen:

percelen grond, gelegen aan de Wijtschatestraat te Heuvelland (Kemmel & Wijtschate).

Eigendom van (volgens kadaster, toestand 18/02/2026):

Tabel der innemingen									
Nr inneming	Kadastrale gegevens				naam en voornamen eigenaars	adres	woonplaats	Aard perceel	Oppervlakte inneming
	Gemeente	Afdeling	Sectie	Nummer					
23	Heuvelland	7	C	437E	Kerkfabriek Sint-Laurentius te Kemmel (VL - Heuvelland),	St.-Laurentiusplein 2	8956 Heuvelland	Akkerland	1 A 32 Ca
24	Heuvelland	7	C	435B	Kerkfabriek Sint-Laurentius te Kemmel (VL - Heuvelland),	St.-Laurentiusplein 2	8956 Heuvelland	Akkerland	2 A 77 Ca
25	Heuvelland	7	C	434B	Kerkfabriek Sint-Laurentius te Kemmel (VL - Heuvelland),	St.-Laurentiusplein 2	8956 Heuvelland	Akkerland	3 A 71 Ca
26	Heuvelland	7	C	432/02B	(VG 1/1) Deschildre, José	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland	Akkerland	2 A 40 Ca
					(BE1/2) Deschildre, Hanne	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland		
					(BE 1/2) Deschildre, Arne	Madelstedestraat 0002	8956 Heuvelland		
27	Heuvelland	7	C	428H	(VG 1/1) Deschildre, José	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland	Weiland	50 Ca
					(BE1/2) Deschildre, Hanne	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland		
					(BE 1/2) Deschildre, Arne	Madelstedestraat 0002	8956 Heuvelland		
44	Heuvelland	7	C	430/02B	(VE 1/2 VG 1/2) Deschildre, José	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland	Weiland	53 Ca
					(BE1/4) Deschildre, Hanne	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland		
					(BE 1/4) Deschildre, Arne	Madelstedestraat 0002	8956 Heuvelland		
45	Heuvelland	1	E	243C	(VG 1/1) Deschildre, José	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland	Weiland	5 A 83 Ca
					(BE1/2) Deschildre, Hanne	Wijtschatestraat 0029	8956 Heuvelland		
					(BE 1/2) Deschildre, Arne	Madelstedestraat 0002	8956 Heuvelland		

Waren aanwezig op het plaatsbezoek:

- Ikzelf, deskundige.

2. Te schatten eigendom: Percelen grond, gelegen te Wijtschatestraat Heuvelland (Kemmel & Wijtschate)

2.1. Algemene zichten

2.1.1. Algemene zichten



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

2.2. Kadastrale gegevens

Gemeente Heuvelland (Kemmel & Wijtschate) – 7^{de} en 1^{ste} afdeling

Sectie + nr.	Ligging	Oppervlakte	Aard
C437E	Wijtschatestraat	1.370 m ²	Akkerland
C435B	Wijtschatestraat	12.020 m ²	Akkerland
C434B	Wijtschatestraat	7.550 m ²	Akkerland
C432/02B	Wijtschatestraat	5.350 m ²	Akkerland
C428H	Wijtschatestraat	20.050 m ²	Weiland
C430/02B	Wijtschatestraat	650 m ²	Weiland
E243C	Wijtschatestraat	2.245 m ²	Weiland

Kadastraal plan: bijlage 1.

Luchtfoto: bijlage 2.

2.3. Ligging

Deze percelen zijn gelegen aan de verbindingsweg (Wijtschatestraat) tussen de deelgemeenten Kemmel en Wijtschate, beide deel van de gemeente Heuvelland.

Liggingplan-stafkaart: bijlage 3.

2.4. Gewestplan

Volgens het goedgekeurd Gewestplan Ieper-Poperinge, goedgekeurd bij K.B. van 14.08.1979 zijn deze percelen gelegen in “agrarisch landschappelijk waardevol gebied”:

Definitie “agrarisch landschappelijk waardevol gebied”:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”

“De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.”

Gewestplan: bijlage 4.

2.5. Watertoets

Onderstaande tabel geeft weer of de betrokken percelen al dan niet in overstromingsgevoelig gebied liggen.

Lot	Sectie + Nummer	P-score	Overstromingsgevoelig
23	C 437E	B	Deels overstromingsgevoelig
24	C 435B	B	Deels overstromingsgevoelig
25	C 434B	A	Niet overstromingsgevoelig
26	C 432/02B	A	Niet overstromingsgevoelig
27	C 428H	D	Deels overstromingsgevoelig
44	C 430/02B	D	Deels overstromingsgevoelig
45	E 243C	D	Deels overstromingsgevoelig

Overstromingsrapporten per perceel: bijlage 5.

2.6. Voorkooprecht

Geen recht van voorkoop van toepassing op de betrokken percelen

2.7. Bodemkaart

Onderstaande tabel geeft weer in welk bodemtype de betrokken innames behoren.

Lot	Sectie + Nummer	Bodemtype	Beknopte omschrijving	Substraat
23	C 437E	Aca	Matig droge leembodem met textuur B horizont	Vochtige leem
24	C 435B	Aca	Matig droge leembodem met textuur B horizont	Vochtige leem
25	C 434B	Aca	Matig droge leembodem met textuur B horizont	Vochtige leem
26	C 432/02B	Aca	Matig droge leembodem met textuur B horizont	Vochtige leem
27	C 428H	Ada	Matig natte leembodem met textuur B horizont	Vochtige leem
44	C 430/02B	Ada	Matig natte leembodem met textuur B horizont	Vochtige leem
45	E 243C	Ahp / Ada	Natte leembodem zonder profiel / Matig natte leembodem met textuur B horizont	Vochtige leem

Bodemkaart: bijlage 6.

3. Pachttoestand

De pachttoestand van de percelen eigendommen van de familie Deschildre is onbekend.

Betrokken loten 26-27-44 & 45.

De percelen die eigendom zijn van de Kerkfabriek Sint-Laurentius te Kemmel (VL - Heuvelland) zijn verpacht aan Hanne Deschildre.

Betrokken loten 23-24 & 25.

4. Beschrijving

Artikel 26 van het decreet gemeentewegen bepaalt

§ 1. De vastlegging van een gemeenteweg heeft tot gevolg dat op de gemeente de rechtsplicht rust om over te gaan tot de realisatie, de vrijwaring en het beheer van de gemeenteweg overeenkomstig de in dit decreet opgenomen instrumenten en handhavingsmaatregelen.

§ 2. In het geval van nieuwe gemeentewegen gaat de gemeente over tot verwerving van de onroerende goederen, vereist voor de realisatie van de gemeenteweg.

In afwijking van het eerste lid kan de gemeente met de eigenaars van de gronden waarop de gemeenteweg gelegen is, een overeenkomst sluiten waarbij een erfdienstbaarheid van openbaar nut vastgelegd wordt. Die overeenkomst wordt binnen de termijn van zestig dagen na het verlijden ervan overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen.

§ 3. Bij wijziging [... (vernietigd bij arrest 130/2021 van het Grondwettelijk Hof van 7 oktober 2021)] van een gemeenteweg op privaat domein geldt de definitieve vaststelling van het rooilijnplan, zoals bedoeld in artikel 17, § 5, als titel voor de vestiging van een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang.

Artikel 28 van het decreet gemeentewegen bepaalt:

§ 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 erfdienstbaarheden, 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-vervallen 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.

De loten 23, 24, 25, 26, 27, 44 & 45 liggen deels in de zone non-aedificandi bepaald volgens het rooilijnplan goedgekeurd volgens Koninklijk besluit 21/03/1955 (gemeente Wijtschate) en goedgekeurd volgens Koninklijk besluit 23/12/1955 (gemeente Kemmel). Deze strook is 5m breed vanaf de bestaande rooilijn vastgelegd in het KB.

Een zone non-aedificandi langs een gemeenteweg is een strook grond, gelegen naast de rooilijn van de weg, waarop het verboden is om te bouwen, constructies op te richten of bepaalde handelingen uit te voeren. Het is de zone tussen de rooilijn (de grens van het openbaar domein) en de bouwlijn (de lijn waarachter pas gebouwd mag worden).

De loten zijn grotendeels gelegen binnen deze zone non-aedificandi, zoals vermeld in de tabel hieronder.

Zone Non-Aedificandi			
Nr onteigening	Oppervlakte onteigening	zone non-aedificandi	%
23	1 A 32 Ca	1 A 32 Ca	100,00
24	2 A 77 Ca	2 A 72 Ca	98,19
25	3 A 71 Ca	3 A 60 Ca	97,04
26	2 A 40 Ca	2 A 14 Ca	89,17
27	50 Ca	39 Ca	78,00
44	53 Ca	33 Ca	62,26
45	5 A 83 Ca	4 A 46 Ca	76,50

De te verwerven stroken grond die buiten de zone non-aedificandi liggen zijn beperkt. Waar de in te nemen strook breder is dan de 5m vermeld op het de plannen bijgevoegd aan het KB van 21/03/1955 en 23/12/1955, is ten gevolge van het huidige terrein. Hier is het terrein sterk hellend vanaf de straat naar het noord-noordwesten.

Grondoppervlakte per inname en verhouding ten opzichte van het visuele gebruikspcelen.

Loten	opp. inname	Perceelnr.	Gebruikspcel	benaderde opp. gebruikspcel	percentage inname tov GP
23	1 A 32 Ca	437E	GP1*		
24	2 A 77 Ca	435B	GP1		
25	3 A 71 Ca	434B	GP1	3 Ha 36 A 25 Ca	3,03%
26	2 A 40 Ca	432/02B	GP1		
27	50 Ca	428H	GP2		
44	53 Ca	430/02B	GP2	7 Ha 12 A 10 Ca	0,96%
45	5 A 83 Ca	243C	GP2		
GP1* door een gebruiksrui word dit perceel gebruikt door een andere landbouwer					

De te verwerven percelen zijn een klein percentage ten opzicht van de totaliteit van de gebruikspcelen. Klassieke argumenten om een waardevermindering toe te kennen aan het restperceel is vormverandering en toegankelijkheid. De toegankelijk van de percelen wordt

niet negatief beïnvloedt door het ontwerp. De vormverandering van de percelen is minimaal gezien de te verwerven percelen quasi een evenwijdige strook zijn tussen de bestaande en toekomstige rooilijn.

5. Waardebepaling

Het opmaken van het verslag waardevermindering van de bestaande toestand van de hierboven beschreven onroerende goederen teneinde te kunnen overgaan tot de berekening van de juiste waarde van een waardevermindering door onteigening van onroerende goederen voor de realisatie van een rooilijn.

Rekening houdend met de aard, de grootte, de vorm, het reliëf, de ligging, de pachttoestand, met alle voor- en nadelige elementen die de waarde kunnen beïnvloeden, op voorwaarde dat de bodem niet verontreinigd is, en de gemiddelde impact op de totaliteit van de betrokken gebruikspcelen **bereken ik de normale waardevermindering van de betrokken restpercelen als 0% of kunnen we stellen dat er na vergelijking van de venale waarde voor en na de ingreep geen waardeverschil zal zijn .**

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

Dit schattingsverslag bevat bladzijden en bijlagen.

Opgemaakt te Poperinge, op ... maart 2026.

De Landmeter – Expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Ieper, ingeschreven op het Tableau van de Federale raden van Landmeters-Experten:

LAN/04 0835 – uniek identificatienummer 005215230056.



Bart Feys