

GEO-D
LANDMETERS & STUDIEBUREAU

DOSSIERNUMMER SCH24_KTB1A1
DATUM 10/10/2024

SCHATTINGSVERSLAG

MINWAARDE GROND INNAME
T.H.V. VIERHUIZENSTRAAT - HOOGVELDSTRAAT
3070 KORTENBERG

SCHATTINGVERSLAG: MINWAARDE GROND INNAMEPLAN

Foto 1

In opdracht van:

- **Gemeente Kortenberg, Dr. V. De Walsplein 30, 3070 Kortenberg**

is ondertekende, Diederik Dirickx bouwkundig ingenieur landmeter - expert, LAN061257 – uniek identificatienummer 005194304227, wonende te Heusden-Zolder Bieststraat 133, overgegaan tot een schattingsverslag met als doel aan de kwaliteitseisen te voldoen voor landmeters- experts om de venale waarde te bepalen van de volgende eigendom:

Minwaarde grond

Eigendom gelegen langs de Vierhuizenstraat en de Hoogveldstraat

Kadastraal bekend onder Afdeling 1 Sectie A, gelegen te Kortenberg, bevattende het perceelnummers A 179 E/deel, 179 F/deel, 179 K/deel, 179 H/deel, 180 W/deel, 180 P/deel, 180 T/deel, 180 S/deel, 180 K/deel, 180 Z/deel, 180 Y/deel, 180 R/deel, 180 D2/deel en 180 V/deel.

Het plaatsbezoek is doorgegaan op 3/10/2024

Hier bijgevoegd vindt u:

1. Functie – Omgeving – Oriëntatie
2. Ruimtelijke ordening en stedenbouw
3. Beschrijving van de eigendom
4. Conclusie
5. Bijlage 1: stratenplan
6. Bijlage 2: gewestplan
7. Bijlage 3: kadastraal plan
8. Bijlage 4: overstromingskaart
9. Bijlage 5: opmetingsplan
10. Bijlage 6: Atlas der buurtwegen

11. Bijlage 7: foto's

1. FUNCTIE – OMGEVING - ORIËNTATIE

De buurtwegen situeren zich in de gemeente Kortenberg, meer bepaald in deelgemeente Kortenberg. Een gemeente die gelegen is in aan de rand van de hoofdstad Brussel (stratenplan in bijlage 1). De buurtwegen liggen op ongeveer 1,5 km van het centrum van Kortenberg. In het centrum zijn er scholen, winkels en sportmogelijkheden. De op -en afrit nr. 21 van de autosnelweg E40 Brussel - Luik ligt op minder dan 2 km van de buurtwegen.

De buurtweg nr. 6, is de gemeenteweg “Vierhuizenstraat”. Deze straat bestaat uit asfalt (o.a. waterleiding, elektriciteit, kabel, gemengde riolering) en een beklinterd voetpad aan één zijde. De buurtweg nr. 4, is ook een gemeenteweg “Hoogveldstraat”. Deze straat bestaat enkel uit asfalt en is enkel voorzien van luchtleidingen/verlichting.

De dichtstbijzijnde bushalte ligt op wandelafstand en het station van Kortenberg ligt op iets minder dan 2.5 km van de buurtwegen.

De buurtwegen zijn Noordelijk georiënteerd ten opzichte van “Sterrebeeksesteenweg” (zie bijlage 3: kadastraal plan).

2. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

Volgens het Gewestplan zijn de eigendommen naast de buurtwegen nr. 4 + 6 (volgens het innameplan – zie bijlage 6) gelegen in woonuitbreidingsgebied (zie gewestplan in bijlage 2).

Het eigendom is noch gelegen in een RUP (Ruimtelijk UitvoeringsPlan) noch in een BPA (Bijzonder Plan van Aanleg) noch in een goedgekeurde verkaveling.

De Vierhuizenstraat en een deel van de Hoogveldstraat bevindt zich in pluviaal overstromingsgebied (zie bijlage 4).

Het eigendom is noch een beschermd/vastgesteld erfgoed, noch een gebied voor archeologie, noch een UNESCO werelderfgoed.

Tenslotte is er geen bouw misdrijf gekend volgens de gemeente Kortenberg op de percelen.

3. BESCHRIJVING VAN DE EIGENDOM

3.1. Grond (inname)

3.1.1. Algemeen

Het betreft 2 stroken aan beide zijde langs de buurtweg nr. 6 (Vierhuizenstraat). Één strook bevindt zich al op het openbaar domein (aan de kant van de woningen) maar moet administratief bij het openbaar domein worden gevoegd. De andere zijde wordt uitvoering beschreven in de inname tabellen en het inname plan.

Ook de 14 stroken (innames) langs buurtweg nr. 4 (Hoogveldstraat) bevinden zich aan de kant van het woonuitbreidingsgebied.

Dit gebied bestaat hoofdzakelijk landbouwgrond met 2 stroken bos en braakliggende grond. De gronden bevinden zich in woonuitbreidingsgebied dat later aangesneden wordt om door de Vlaamse Sociale Woon Maatschappij (VMSW) voor een sociale verkaveling.

3.1.2. Kadastrale gegevens

De eigendommen zijn gelegen te Kortenberg, afdeling 1, sectie A met als perceelnummers A 179 E, 179 F, 179 K, 179 H, 180 W, 180 P, 180 T, 180 S, 180 K, 180 Z, 180 Y, 180 R, 180 D2 en 180 V (zie bijlage 3). De kadastrale oppervlakte worden weergegeven in de inname tabel.

3.1.3. Afmetingen

De afmetingen van de eigendommen worden weergegeven in het inname plan R&O24_TB_KTB_P01_PL. Dit inname plan is opgesteld door landmeter-expert Diederik Dirickx op 10/10/2024.

4. CONCLUSIE

4.1. Grond

4.1.1. Waardevermeerdering

- Rustig gelegen
- Alles bereikbaar binnen de 4 km (centrum, autosnelweg, station)
- Woonuitbreidingsgebied

4.1.2. Waardevermindering

- De gronden moeten nog ontwikkeld worden (VMSW).
- Geen verkoopklare bouwgronden
- Geen volwaardige "bouwgrond", rand van de weg (talud)

4.1.3. vergelijkingspunten

- Gebaseerd op de schattingsprijs van MSOG Uytterhoeven Dirk, rekening houden met de index en randvoorwaarden.
- Deze vergelijkingspunten worden niet kenbaar gemaakt wegens het recht op privacy (GDPR wetgeving).

4.1.4. Waardebepaling

Rekening gehouden met de volgende punten,

- ✓ Vergelijkingspunten van gronden
- ✓ De verkoopswaarde op dit ogenblik via de ABEX-coëfficiënt
- ✓ De voorschriften omtrent ruimtelijke ordening en stedenbouw
- ✓ De oppervlakte, vorm en afmetingen van de grond
- ✓ De ligging, inplanting, oriëntatie en indeling van het onroerend goed
- ✓ Het plaatsbezoek
- ✓ Andere factoren welke van aard kunnen zijn om de waarde te verminderen of te vermeerderen

Rekening houdend met het voorgaande, kan de normale venale waarde van het besproken woning en grond met perceelnummers **179 E/deel, 179 F/deel, 179 K/deel, 179 H/deel, 180 W/deel, 180 P/deel, 180 T/deel, 180 S/deel, 180 K/deel, 180 Z/deel, 180 Y/deel, 180 R/deel, 180 D2/deel en 180 V/deel**, gelegen te Kortenberg, naast de buurtwegen nr. 4 (Hoogveldstraat) en buurtweg nr. 6 (Vierhuizenstraat), volgens innameplan R&O24_TB_KTB_P01_PL kan geschat worden op:

Nr.	Afdeling	Sectie	perceelsnr.	Totale (Kadastrale) oppervlakte (m ²)	Inname - Opp. (m ²)	gewestplan	Minwaarde
I1A	1	A	179 E/deel	4830	204,2	Woonuitbreidingsgebied	€ 45.740,80
I1B	1	A	179 E/deel	4830	62,4	Woonuitbreidingsgebied	€ 13.977,60
I2	1	A	179 F/deel	4830	92,8	Woonuitbreidingsgebied	€ 20.787,20
I3	1	A	179 K/deel	2059	37,8	Woonuitbreidingsgebied	€ 8.467,20
I4	1	A	179 H/deel	2955	29,2	Woonuitbreidingsgebied	€ 6.540,80
I5	1	A	180 W/deel	1450	47,4	Woonuitbreidingsgebied	€ 10.617,60
I6	1	A	180 P/deel	1450	47,1	Woonuitbreidingsgebied	€ 10.550,40
I7	1	A	180 T/deel	4907	54,5	Woonuitbreidingsgebied	€ 12.208,00
I8	1	A	180 S/deel	4907	52	Woonuitbreidingsgebied	€ 11.648,00
I9	1	A	180 K/deel	2532	26,1	Woonuitbreidingsgebied	€ 5.846,40
I10	1	A	180 Z/deel	2530	27,1	Woonuitbreidingsgebied	€ 6.070,40
I11	1	A	180 Y/deel	2526	25,7	Woonuitbreidingsgebied	€ 5.756,80
I12	1	A	180 R/deel	2532	23,9	Woonuitbreidingsgebied	€ 5.353,60
I13	1	A	180 D2/deel	27980	285,2	Woonuitbreidingsgebied	€ 63.884,80
I14	1	A	180 V/deel	6172	124,8	Woonuitbreidingsgebied	€ 27.955,20

Opgemaakt te Heusden-Zolder op 10 Oktober 2024,

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

Opgemaakt door ondertekende

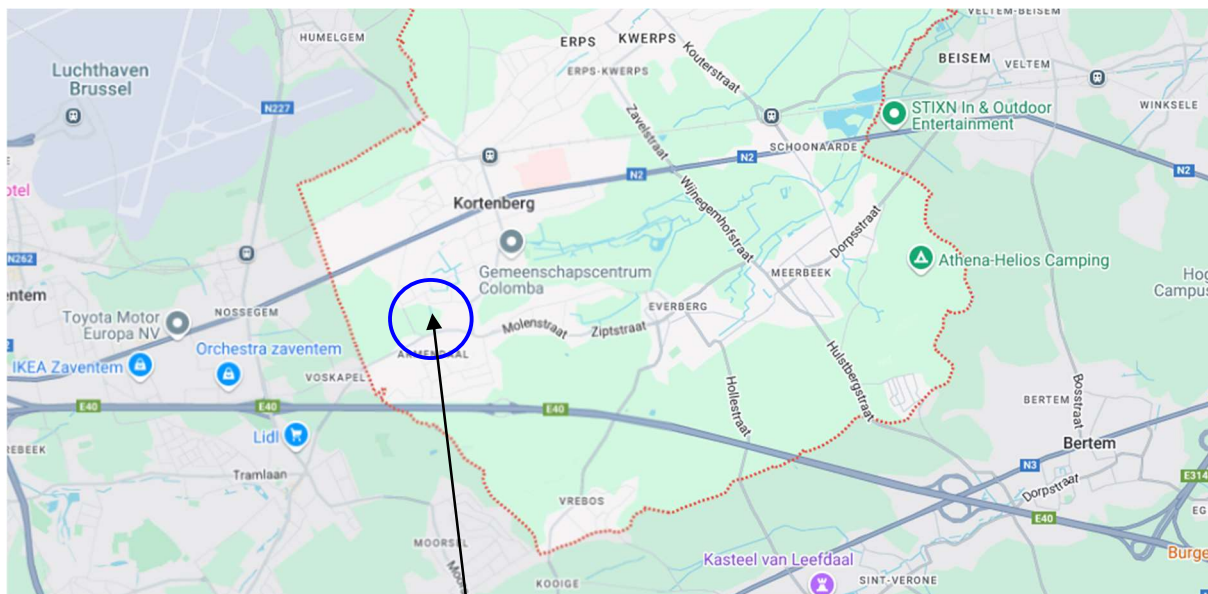
Diederik Dirickx (LAN061257)

Uniek identificatienummer: 005194304227

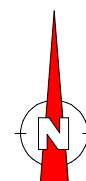
Ing. Bouwkunde landmeter - expert

Beëdigd door de rechtbank van Hasselt in eerste aanleg

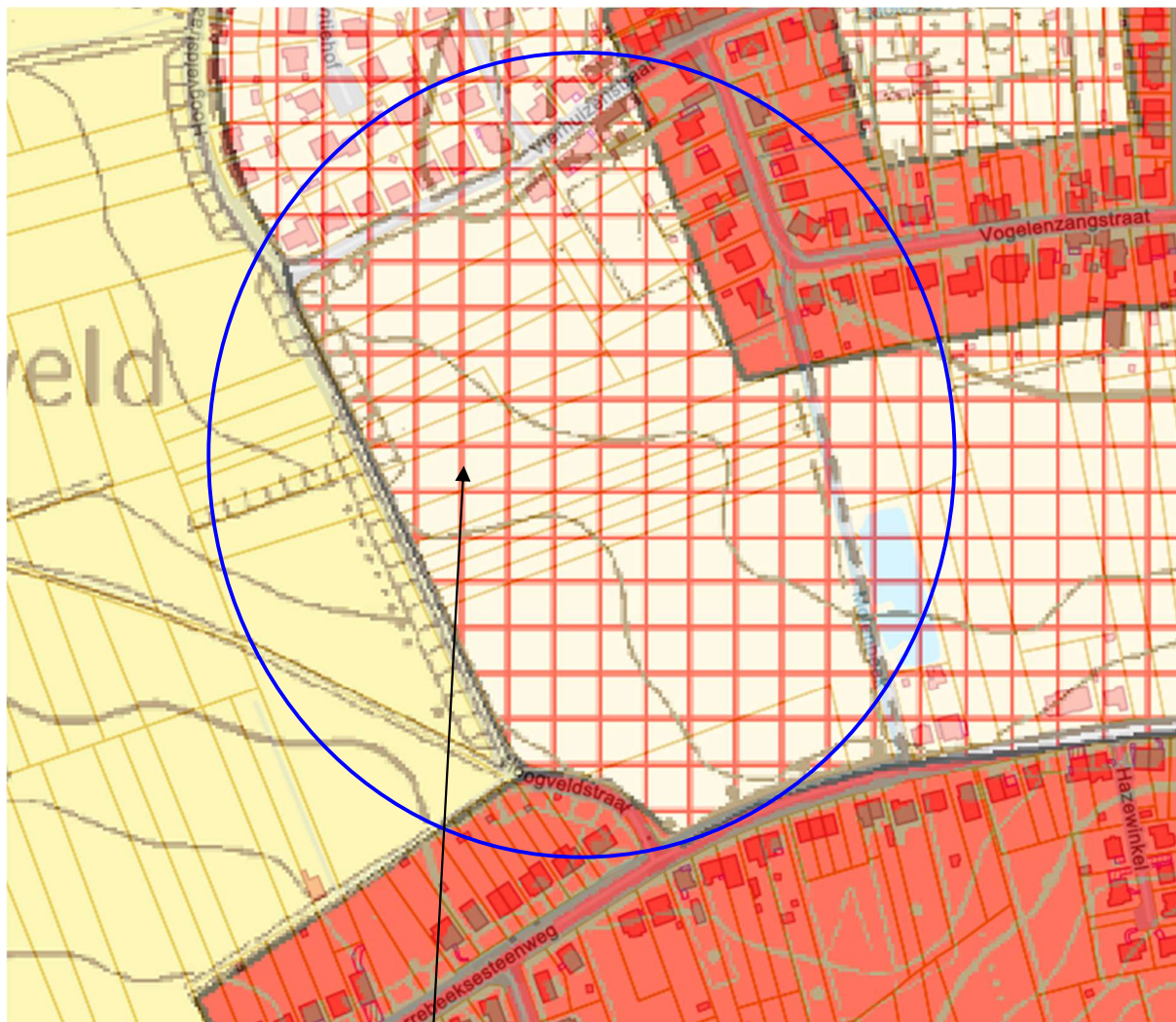
Bijlage 1
Stratenplan
Gemeente Kortenberg



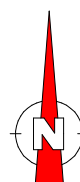
Vierhuizenstraat - Hoogveldstraat



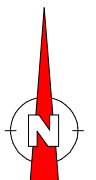
Bijlage 2
Gewestplan
Gemeente Kortenber



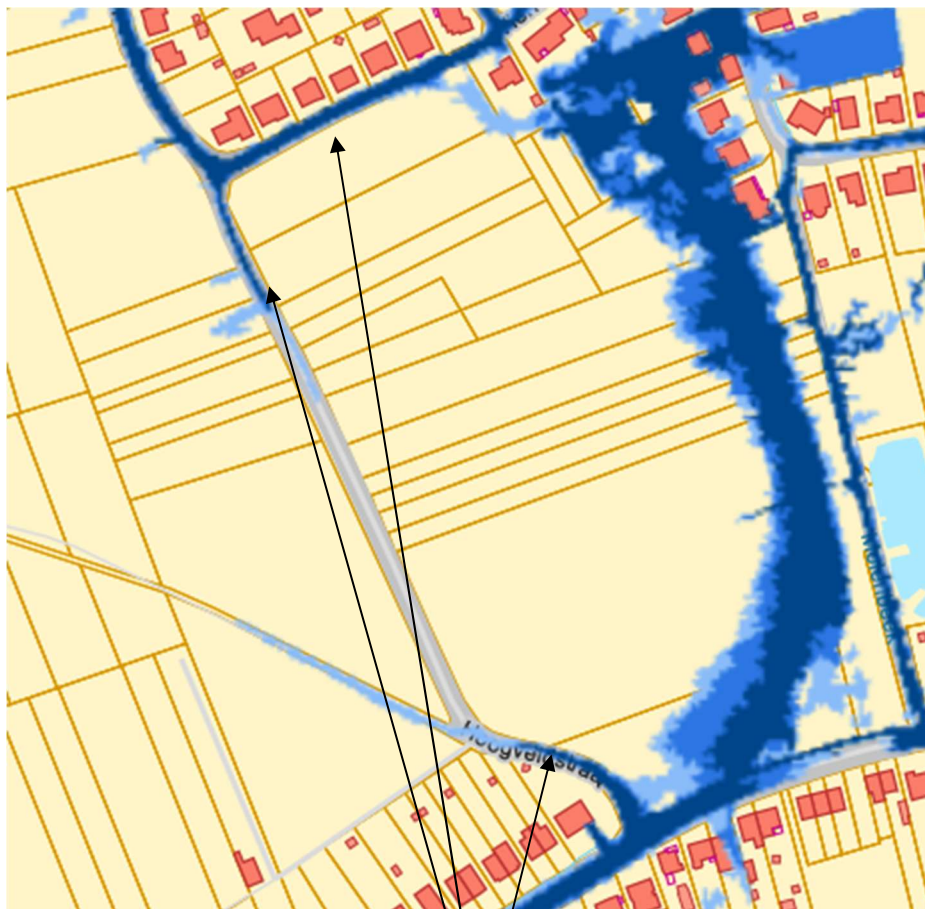
Grond = woonuitbreidingsgebied



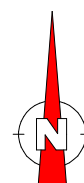
Bijlage 3
Kadastraal plan
Afdeling 1 – Sectie A



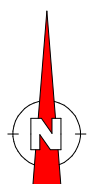
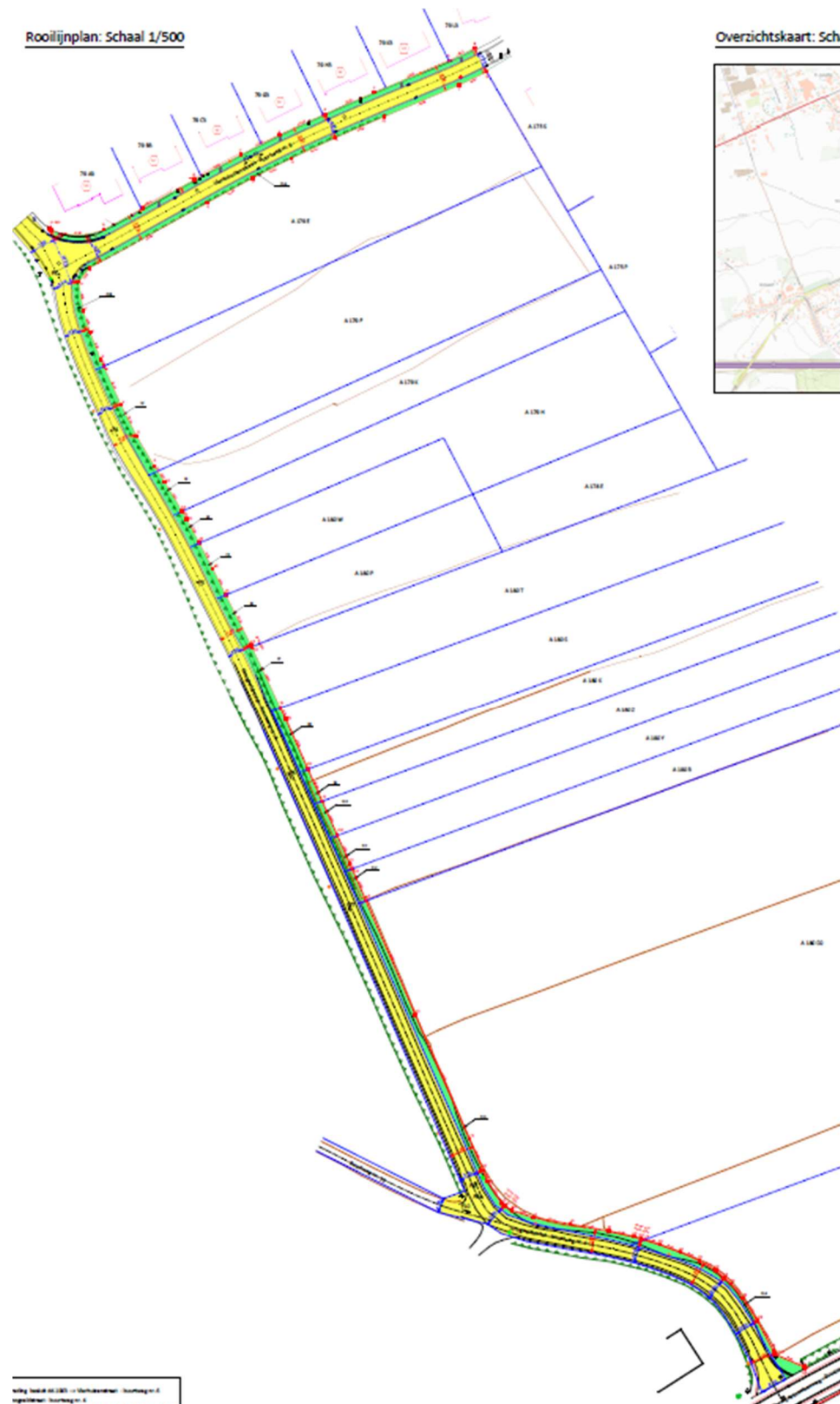
Bijlage 4
Pluviaal overstromingskaart 2023



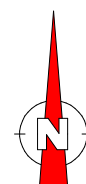
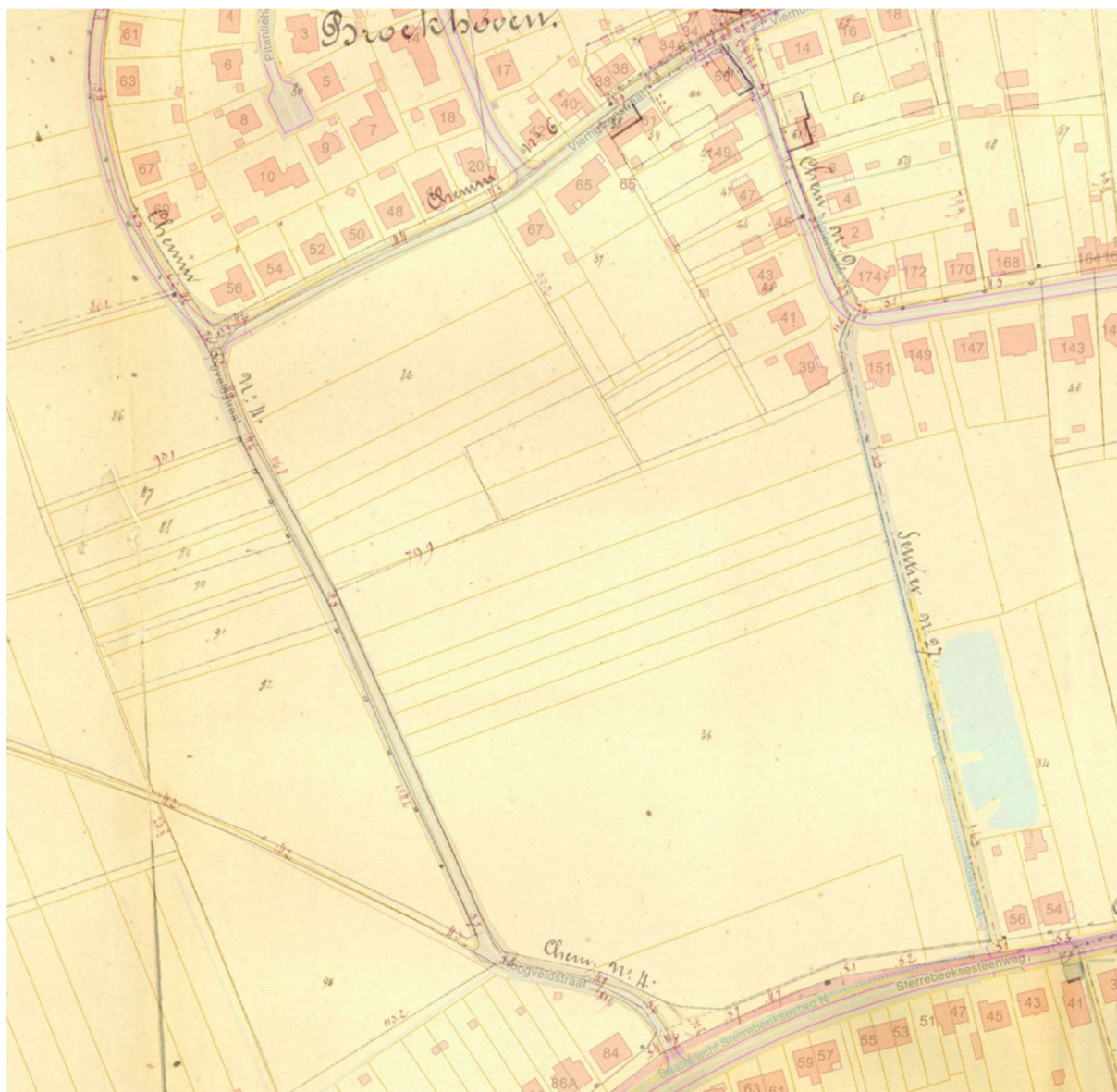
Pluviaal gebied: verhoogde kans op overstromingen
Fluviaal gebied: /



Bijlage 5
Innameplan
R&O24_TB_KTB_P01_PL



Bijlage 6
Atlas der buurtwegen
Buurtweg nr. 4 + 6 – Kaartblad nr. 2



Bijlage 7: Foto's

Vierhuizenstraat – Buurtweg nr. 6:



Foto 1



Foto 2

Hoogveldstraat – Buurtweg nr. 4:



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10