Schattingsverslag

GEMEENTE	2900 - SCHOTEN
ADRES	Trage Weg Borgeind
DATUM	26 augustus 2026
PROJECT	VER2026.1102bis
OPDRACHTGEVER	IGEAN
INZAKE	SHOZ009.01ZG

OPGESTELD DOOR

Erik Ceulemans
Beëdigd landmeter
Schatter van onroerende goederen
LAN 04 0676
VLABEL 005944496870

Guido Gezellelaan 112
2640 – Mortsel
Tel. 03/440.02.68
Fax. 03/440.84.38
erik.ceulemans@skynet.be
www.e-ceulemans.be

Opdrachtgever: IGEAN
Doornaardstraat 60
2160 - WOMMELGEM

Schatter: Erik CEULEMANS
Beëdigd landmeter LAN 04 0676 – VLABEL 005944496870
Beëdigd vastgoedexpert

Guido Gezellelaan 112
2640 – MORTSEL
03/440.02.68
erik.ceulemans@skynet.be
www.e-ceulemans.be

Opdracht:

Inzake SHOZ009.01ZG

Datum plaatsbezoek: 13/07/2026

Om als schatter de staat en de verkoopwaarde te bepalen alsook de meer- en minwaarden als gevolg van het uitvoeren van het rooilijn van volgend eigendom:

2900 - SCHOTEN, Trage Weg Borgeind



ALGEMEEN

Aard en ligging: Percelen grond, gelegen te
2900 - SCHOTEN, Trage Weg Borgeind.

Kadastrale gegevens: Schoten, 3° afdeling, sectie C, nummer 513/E, 498/G, 498/L, 517/M.
De nieuwe rooilijn raakt eveneens aan de percelen 545/N/3, 545/S/3, 545/K/3, 545/R/3, 545/F/3, 545/E/3, 545/D/3, 545/C/3, 545/B/3, 545/A/3, 545/Z/2, 545/Y/2, 545/X/2, 545/W/2, 545/W/2, 545/T/2, 523/B/9, 523/E/10, 523/L/7, 523/M/7, 523/N/7, 523/P/7, 523/E/2, 523/G/6, 523/H/6, 523/G/2, 523/P/3, 523/W/8, 523/A/7, 523/C/4, 523/B/10, 523/Z/7, 523/A/8, 523/M/2, 523/S/4, 523/B/8, 523/C/8, 521/D/2, 521/T, 521/H/2, 521/V, 521/W, 521/B/2, 521/Y, 521/Z, 521/M, 519/A/3, 519/H/2, 519/A/2, 519/B/2, 519/D/3, 519/C/3, 519/F/2, 559/D, 517/H en 510/Z.

Algemene afmetingen:
Perceelsoppervlakte: Perceel 513/E: ca. 41,19m².
Perceel 498/G: ca. 237,12m².
Perceel 498/L: ca. 167,39m², waarvan ca. 27,38m² momenteel wordt ingenomen door de bedding van een voetweg.
Perceel 517/M: ca. 1.332,35m², waarvan ca. 430,11m² momenteel wordt ingenomen door de bedding van een voetweg.
De nieuwe rooilijn raakt eveneens aan de percelen 545/N/3, 545/S/3, 545/K/3, 545/R/3, 545/F/3, 545/E/3, 545/D/3, 545/C/3, 545/B/3, 545/A/3, 545/Z/2, 545/Y/2, 545/X/2, 545/W/2, 545/W/2, 545/T/2, 523/B/9, 523/E/10, 523/L/7, 523/M/7, 523/N/7, 523/P/7, 523/E/2, 523/G/6, 523/H/6, 523/G/2, 523/P/3, 523/W/8, 523/A/7, 523/C/4, 523/B/10, 523/Z/7, 523/A/8, 523/M/2, 523/S/4, 523/B/8, 523/C/8, 521/D/2, 521/T, 521/H/2, 521/V, 521/W, 521/B/2, 521/Y, 521/Z, 521/M, 519/A/3, 519/H/2, 519/A/2, 519/B/2, 519/D/3, 519/C/3, 519/F/2, 559/D, 517/H en 510/Z, doch zonder enige grondinname.

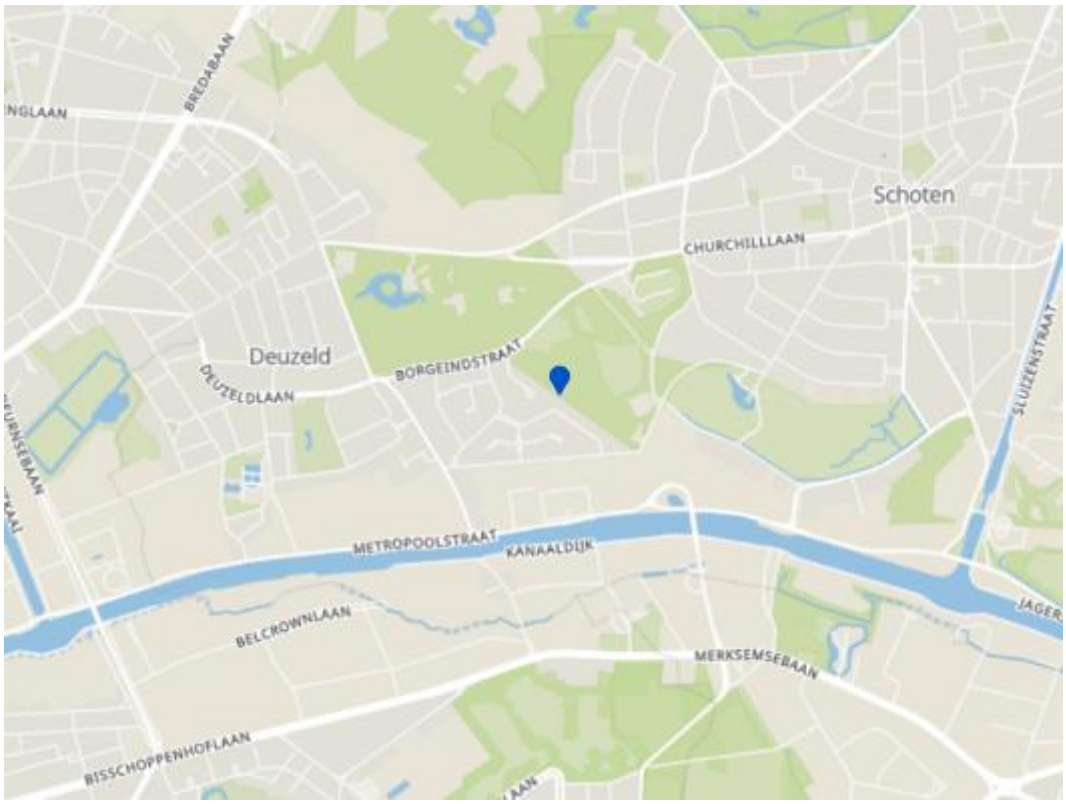
BESCHRIJVING

Verschillende percelen grond in de omgeving van de Pieter Breughelstraat (nummer 1 tot 17), de Adriaan Brouwerstraat (nummer 33 tot 95), de Liebiglaan (nummer 2 tot 12) en de Deurnevoetweg (nummer 10).

De percelen liggen aan een (on)verharde wegenis.
Vlak terrein, geen grote niveauverschillen.
Het terrein is grotendeels bebost, hoogstammige loofbomen/dennenbomen.

LIGGING

Ligging aan de stadsrand, buiten het centrum van Schoten.



RUIMTELIJKE ORDENING

Volgens het Gewestplan van het Vlaamse Gewest liggen de percelen 513/E, 498/G, 498/L en 517/M deels in bosgebied en deels in parkgebied, zoals te zien op het plan in bijlage.

Volgens inlichtingen ingewonnen bij het Omgevingsloket maakt het eigendom geen deel uit van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling, BPA (Bijzonder plan van aanleg) of RUP (Ruimtelijk uitvoeringsplan).

Recht van voorkoop: Het eigendom is niet gelegen in een zone belast met een recht van voorkoop, zoals te zien op het plan in bijlage.

Overstromingsrisico: Het eigendom is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de Watertoets 2023, zoals te zien op het plan in bijlage.

Onroerend Erfgoed: Het eigendom is niet opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed, zoals te zien op het plan in bijlage.

Erfdienstbaarheden: Het eigendom is deels belast met een erfdienstbaarheid, de percelen 498/L en 517/M zijn deels gelegen in een wegbedding van een voetweg (zie beschrijving van de perceelsoppervlaktes). Bovendien beschikt het overgrote deel van de eigendommen aan de Pieter Breughelstraat, de Adriaan Brouwersstraat en de Liebiglaan over een uitweg via deze voetweg.

ELEMENTEN DIE DE WAARDE BEÏNVLOEDEN

Gunstige elementen: - Geen opmerkelijke.

Negatieve elementen: - Het terrein is grotendeels bebost, hoogstammige loofbomen/dennenbomen.
- Volgens het Gewestplan ligt het eigendom deels in bosgebied en deels in parkgebied, beperkte gebruiksmogelijkheden.
- Het eigendom is deels belast met een erfdienstbaarheid, de percelen 498/L en 517/M zijn deels gelegen in een wegbedding van een voetweg

WAARDEBEPALING A.D.H.V. VERGELIJKINGSPUNTEN

2900 - SCHOTEN

MOLENBAAN 1	**€ 268.800**
Grond (Bosgrond)	2020

K.I: 228 €
Perceelsoppervlakte: 22.395m²
Prijs per m²: € 12,00
+ volgens het Gewestplan gelegen in bosgebied

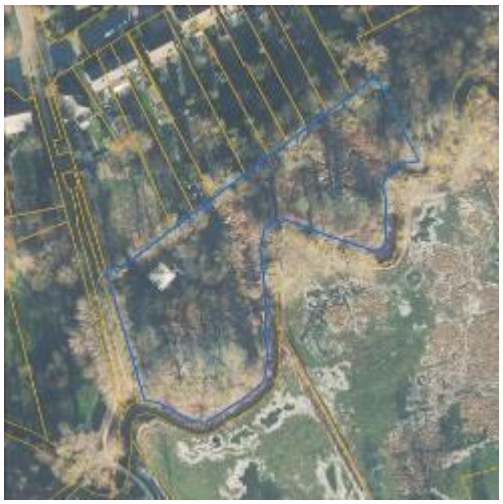


2110 - WIJNEGEM

SCHIJNBEEMDEN **€ 18.000**

Grond (Bosgrond) 2023

K.I: 13 €
Perceelsoppervlakte: 9.200m²
Prijs per m²: € 1,96
+ erfdienstbaarheid: er staat een hoogspanningsmast op het perceel + ligging: achter de woningen aan de Krommelei 1-23



2160 - WOMMELGEM

DE HOGE KEER **€ 6.000**

Grond (Bosgrond) 2021

K.I: 5 €
Perceelsoppervlakte: 12.670m²
Prijs per m²: € 0,47

HEYAARDSTRAAT 2 **€ 30.000**

Grond (Bosgrond) 2020

K.I: 44 €
Perceelsoppervlakte: 5.005m²
Prijs per m²: € 5,99

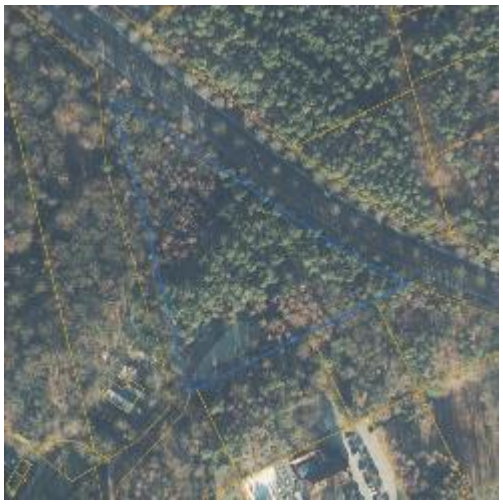


2970 - SCHILDE

DE ZEVENSTER **€ 70.196**

Grond (Bosgrond) 2023

K.I: 7 €
Perceelsoppervlakte: 17.549m²
Prijs per m²: € 4,00
+ Volgens het Gewestplan gelegen in natuurgebied + ligging: gelegen aan de Galgenstraat, palend aan de Houtlaan



DE ZEVENSTER **€ 29.453**

Grond (Bosgrond) 2021

K.I: 9 €
Perceelsoppervlakte: 11.781m²
Prijs per m²: € 2,50

RAMING – BESLUIT:

Rekening houdende met het voorafgaande,
Rekening houdende met de huidige markt der onroerende goederen,
Raam ik de waarde van dit eigendom als volgt:

Bij normale markt en in normale omstandigheden:

Voor perceel 513/E:
De normale venale waarde raam ik op ca. **4 €/m²** (ca. 41,19m²).

Het uitvoeren van het rooilijnplan geeft verder geen meer- of minwaarde aan het betreffende perceel.

Voor perceel 498/G:
De normale venale waarde raam ik op ca. **4 €/m²** (ca. 237,12m²).

Het uitvoeren van het rooilijnplan geeft verder geen meer- of minwaarde aan het betreffende perceel.

Voor perceel 498/L:
De normale venale waarde raam ik op ca. **4 €/m²** voor het gedeelte gelegen buiten de wegbedding (ca. 140,01m²) en op ca. **0 €/m²** voor het gedeelte gelegen in de wegbedding (ca. 27,38m²).

Het uitvoeren van het rooilijnplan geeft verder geen meer- of minwaarde aan het betreffende perceel.

Voor perceel 517/M:
De normale venale waarde raam ik op ca. **4 €/m²** voor het gedeelte gelegen buiten de wegbedding (ca. 902.24m²) en op ca. **0 €/m²** voor het gedeelte gelegen in de wegbedding (ca. 430,11m²).

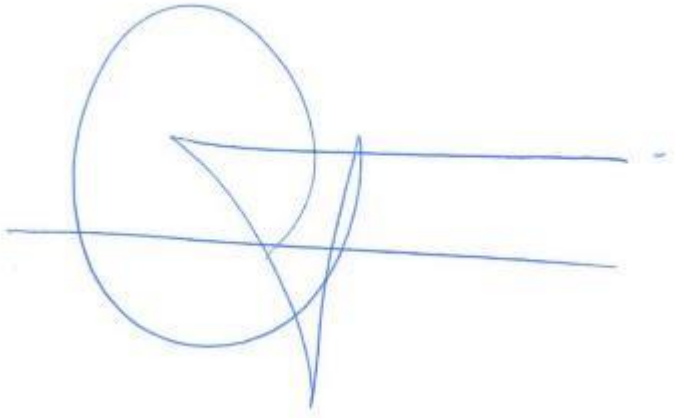
Het uitvoeren van het rooilijnplan geeft verder geen meer- of minwaarde aan het betreffende perceel.

Meer- of minwaarde :
Het uitvoeren van het rooilijnplan geeft verder geen meer- of minwaarde aan de betreffende percelen 545/N/3, 545/S/3, 545/K/3, 545/R/3, 545/F/3, 545/E/3, 545/D/3, 545/C/3, 545/B/3, 545/A/3, 545/Z/2, 545/Y/2, 545/X/2, 545/W/2, 545/W/2, 545/T/2, 523/B/9, 523/E/10, 523/L/7, 523/M/7, 523/N/7, 523/P/7, 523/E/2, 523/G/6, 523/H/6, 523/G/2, 523/P/3, 523/W/8, 523/A/7, 523/C/4, 523/B/10, 523/Z/7, 523/A/8, 523/M/2, 523/S/4, 523/B/8, 523/C/8, 521/D/2, 521/T, 521/H/2, 521/V, 521/W, 521/B/2, 521/Y, 521/Z, 521/M, 519/A/3, 519/H/2, 519/A/2, 519/B/2, 519/D/3, 519/C/3, 519/F/2, 559/D, 517/H en 510/Z.

Dit verslag bestaat uit negen bladzijden met tekst en vijftien met foto's, plannen en bijlagen.

Mijn opdracht voltooid zijnde heb ik dit verslag opgesteld met datum als in hoofding.

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



Erik CEULEMANS
Beëdigd landmeter LAN 04 0676 – VLABEL 005944496870
Beëdigd vastgoedexpert

Foto's van het te schatten eigendom















































PLAN VAN HET TE SCHATTEN EIGENDOM



INLICHTINGEN GEOPUNT



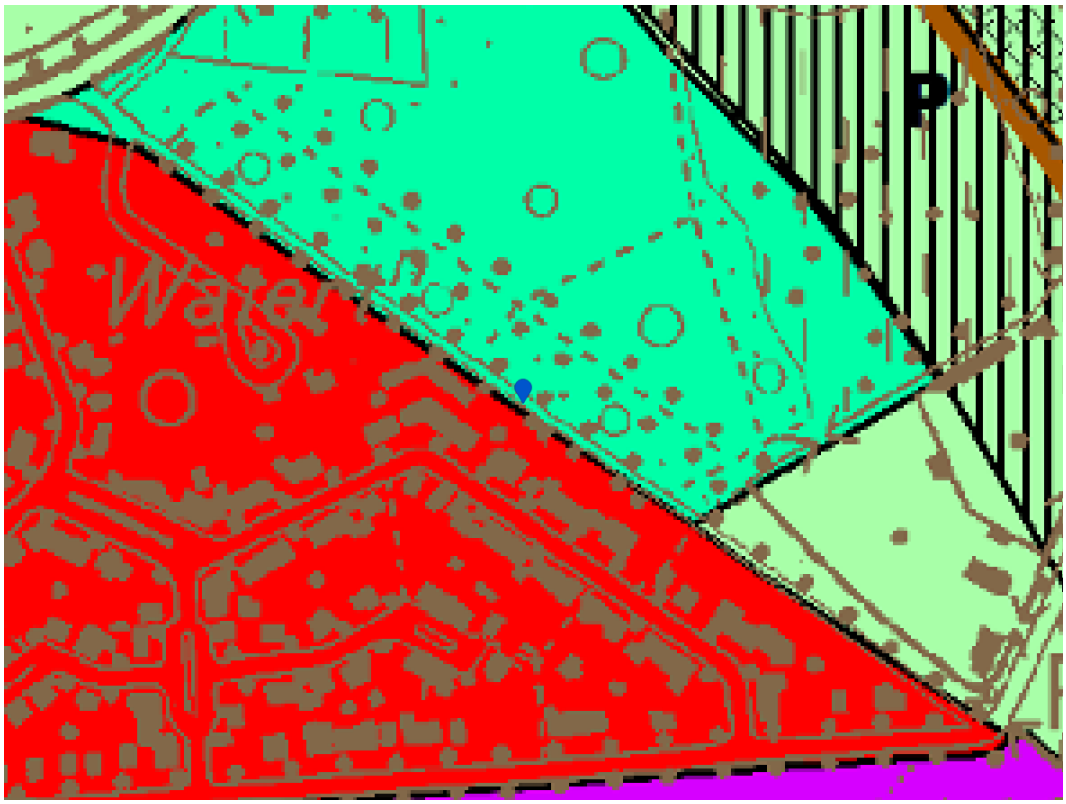
Voorkooprechten (bron: Geopunt)



Watertoets 2023 (bron: Geopunt)



Inventaris Onroerend Erfgoed (bron: Geopunt)



Gewestplan van het Vlaams Gewest (bron: Geopunt)