



SCHATTINGSVERSLAG

27 juni 2025

Identificatie van de landmeter-expert die het verslag opstelt:

Jan Koyen, landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Turnhout,
Buizelstraat 22, 2320 Hoogstraten
LAN 040621 ID. nr. VLABEL: 0032 1318 3095

Identificatie van de opdrachtgever(s):

Gemeente Merksplas

Opdracht:

Opmaken van een schatting op tegenspraak, in functie van de gerechtelijke vereffening en verdeling, van volgende onroerende goederen:

- A. Weiland te 2340 Beerse, Merksplasseweg
- B. Weiland te 2340 Beerse, Vogelzang

Referentiedatum schatting/Plaatsbezoek:

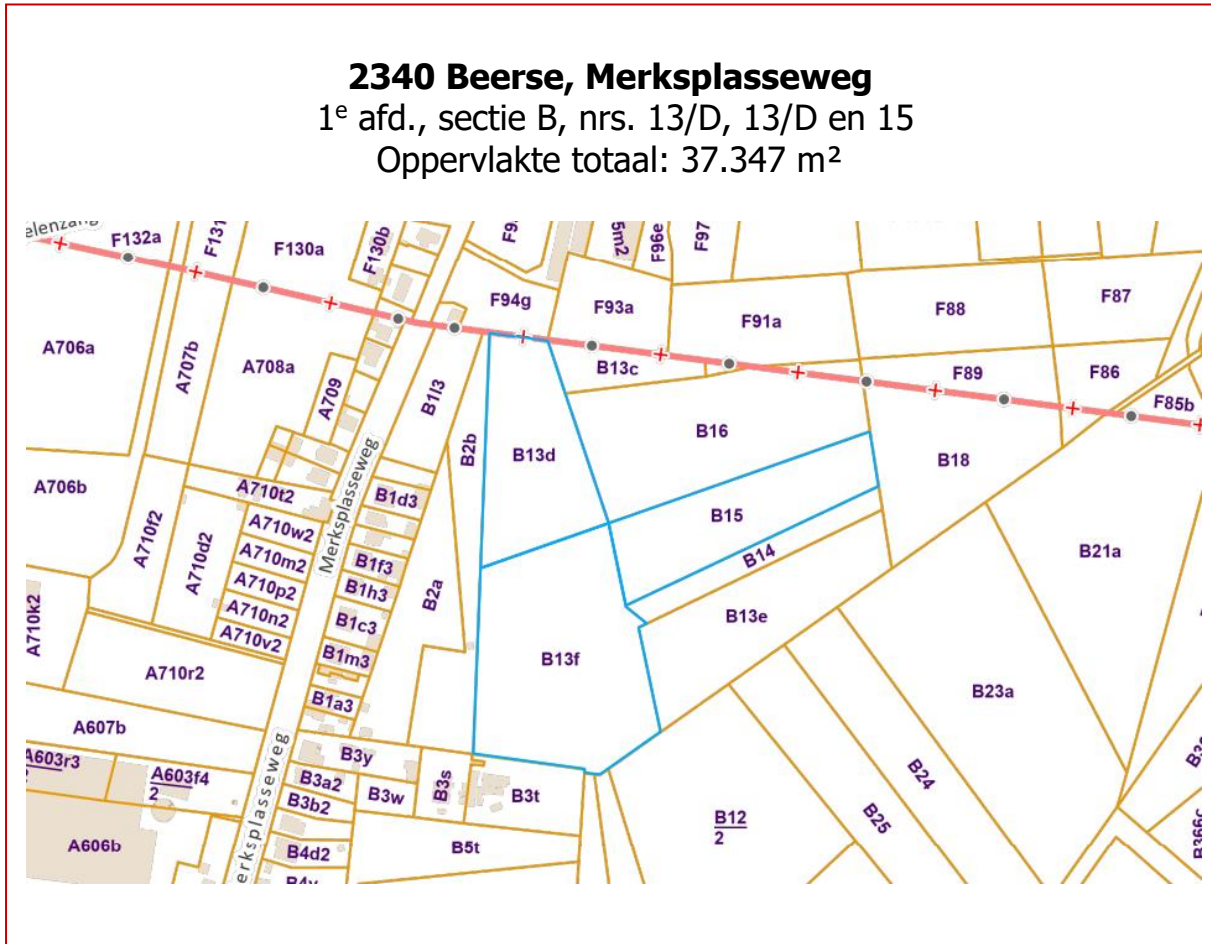
Vrijdag 20 juni 2025 om 16u30

Aanwezigen plaatsbezoek:

Sander Liebrechts, GEOlandmeters

A. 2340 Beerse Merksplasseweg

1. Identificatie van het te schatten goed:



2. Foto's:



3. Beschrijving van het te schatten goed:

Aard van het goed:

Weilanden

Beschrijving:

Drie percelen weiland gelegen langs een onverharde weg aan de Merksplasseweg te Beerse. De weilanden zijn deels gelegen tegen beboste percelen en deels omringd door grachten. Het terrein is vlak.

KI: perceel: Nr. 13/D: 29 €
 Nr. 13/F: 51 €
 Nr. 15: 27 €

Afmetingen:

Merksplasseweg – Perceel: Nr. 13/D: 10.020 m²
 Nr. 13/F: 17.787 m²
 Nr. 15: 9.540 m²

Ligging:

Gelegen buiten het centrum van Beerse in landbouwomgeving

Openbare voorzieningen:

Gelegen aan onverharde wegenis langs de Merksplasseweg, een gewestweg (N132)
Centrum van Beerse op ca. 2 km

Stedenbouwkundige gegevens:

Volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied, deels gelegen in ontginningsgebied



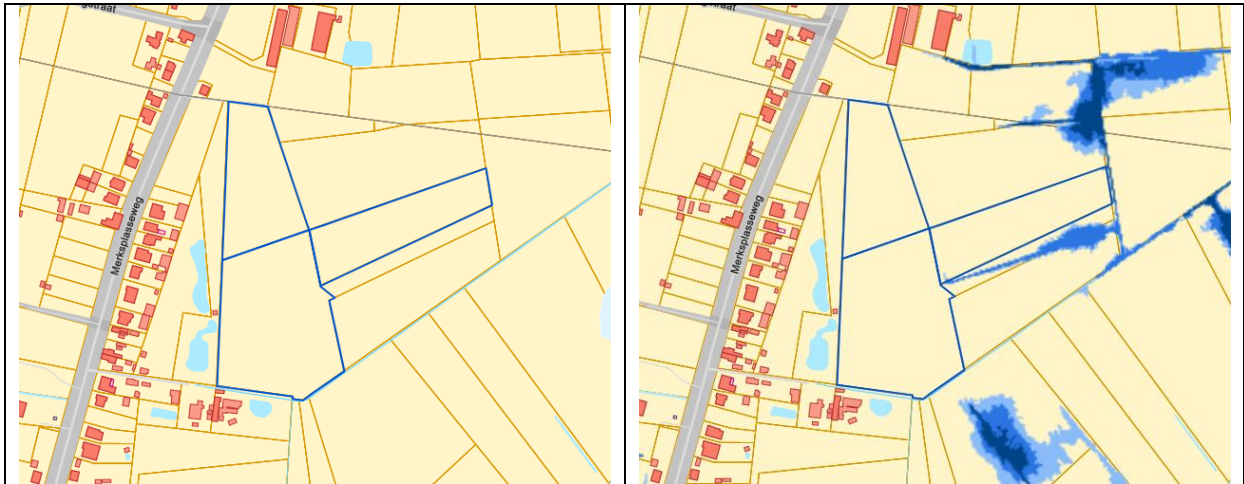
Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden

2017

Niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied

Pluviaal 2023

Niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied



Onroerend erfgoed:

Goed komt niet voor op de lijst van onroerend erfgoed.

Juridische gegevens:

-eigendomstoestand:

Eigenaars:

OCMW Merksplas

- **vorm:** onregelmatige vorm
- **huidig gebruik:** weiland
- **akte en datum van aankoop:** NVT
- **erfdienstbaarheden:** wegenis naar achterliggende percelen
- **recht van voorkoop:** perceel nr. 13/F ligt deels binnen "RVV de Vlaamse Waterweg nv"

4. Beschrijving van de vergelijkingspunten:

Algemene gegevens van de vergelijkingspunten en analyse tav de te schatten goederen:

1. 2340 Beerse, Ossenweg, opp. 32.314 m²

1^e afdeling, sectie A, nrs. 97/S, 97/T, 97/V, 97/W, 97/X en 97/Y

Openbare verkoop dd. 15/03/2022 mits 282.000 € (8,73 €/m²)

Analyse: *regelmatige vorm, gelegen langs verharde weg, gelegen in agrarisch gebied/ontginningsgebied, niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied = **gelijkwaardig***

2. 2340 Beerse, Blakheide, opp. 16.723 m²

1^e afdeling, sectie A, nr. 16/K

Openbare verkoop dd. 18/04/2023 mits 160.000 € (9,57 €/m²)

Analyse: *onregelmatige vorm, gelegen langs onverharde weg over ander perceel, gelegen in agrarisch gebied, niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied = **gelijkwaardig***

3. 2340 Beerse, d'Aeste Beemden, opp. 10.020 m²

2^e afdeling, sectie B, nr. 209

Onderhandse verkoop dd. 22/08/2022 mits 100.200 € (10 €/m²)

*Analyse: onregelmatige vorm, gelegen langs onverharde weg over ander perceel, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied = **eerder minder waard***

4. 2330 Merksplas, Steenweg op Weelde, opp. 19.892 m²

sectie B, nr. 506/A

Openbare verkoop dd. 28/09/2022 mits 138.676 € (6,97 €/m²)

*Analyse: regelmatige vorm, gelegen langs verharde weg, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied = **gelijkwaardig***

5. 2330 Merksplas, Ossenhout, opp. 17.154 m²

sectie I, nr. 198/D

Onderhandse verkoop dd. 09/08/2023 mits 137.000 € (7,99 €/m²)

*Analyse: regelmatige vorm, gelegen langs verharde weg, gelegen in agrarisch gebied, niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied = **eerder meer waard***

6. 2330 Merksplas, Hoekeinde, opp. 18.321 m²

sectie H, nr. 59/C4

Onderhandse verkoop dd. 17/03/2022 mits 164.368 € (8,97 €/m²)

*Analyse: regelmatige vorm, gelegen langs verharde weg, gelegen in agrarisch gebied, niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied = **eerder meer waard***

Na de vergelijkingspunten te hebben vergeleken met het te schatten pand voornamelijk in functie van **ligging en oppervlakte** en na vergelijking met onze rekenkundige analyse geeft dit een gemiddelde verkoopwaarde van **8,5 €/m²**.

5. Waardebepalende kenmerken

Positieve kenmerken:

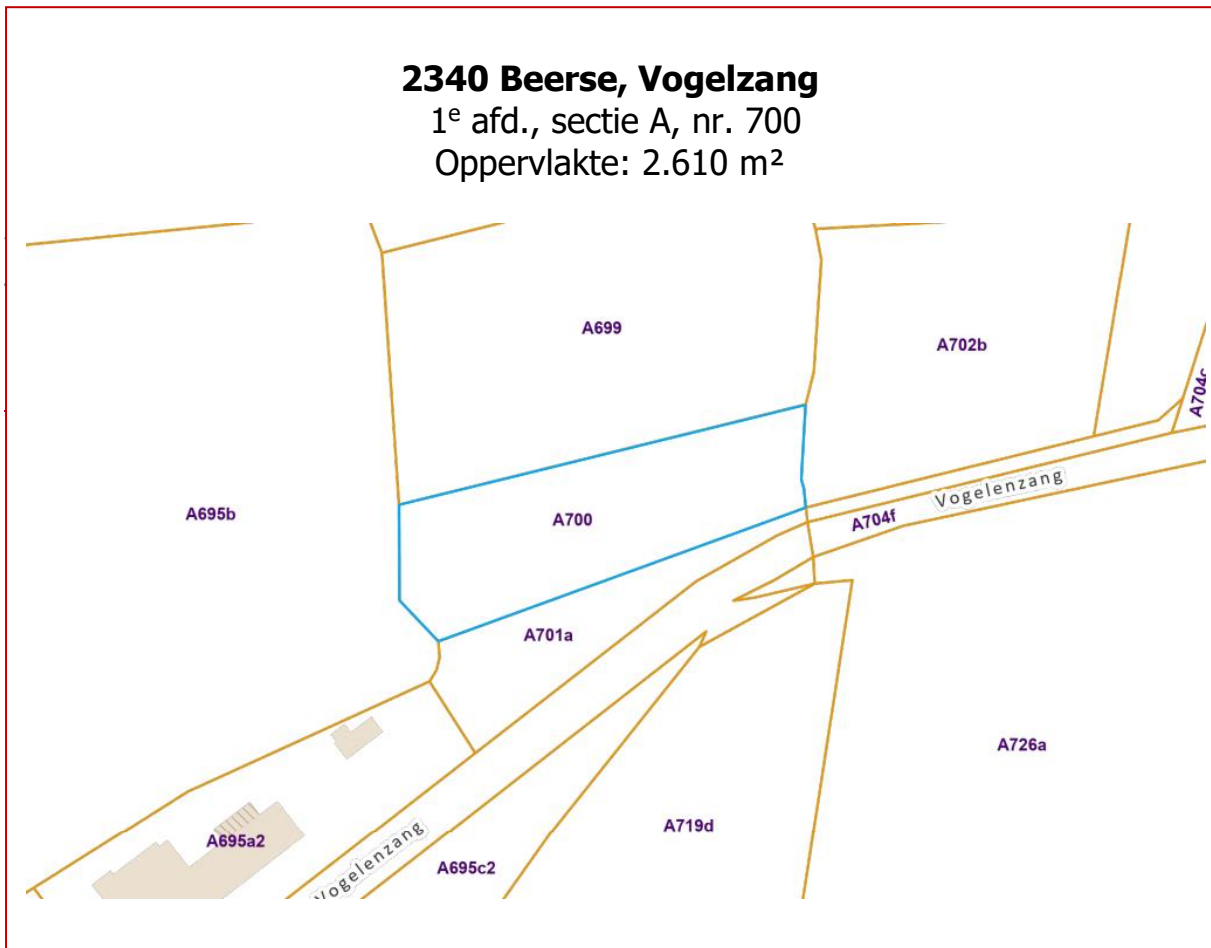
- Niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied

Negatieve kenmerken:

- Enkel bereikbaar via onverharde wegenis over andere percelen
 - Onregelmatige vorm
-

B. 2340 Beerse, Vogelzang

1. Identificatie van het te schatten goed:



2. Foto's:



3. Beschrijving van het te schatten goed:

Aard van het goed:

Weiland

Beschrijving:

Perceel weiland gelegen langs een onverharde weg aan Vogelzang te Beerse. Het weiland is deels omringd door bomen. Het terrein is vlak.

KI: perceel nr. 700: 7 €

Afmetingen:

Vogelzang – Perceel nr. 700: 2.610 m²

Ligging:

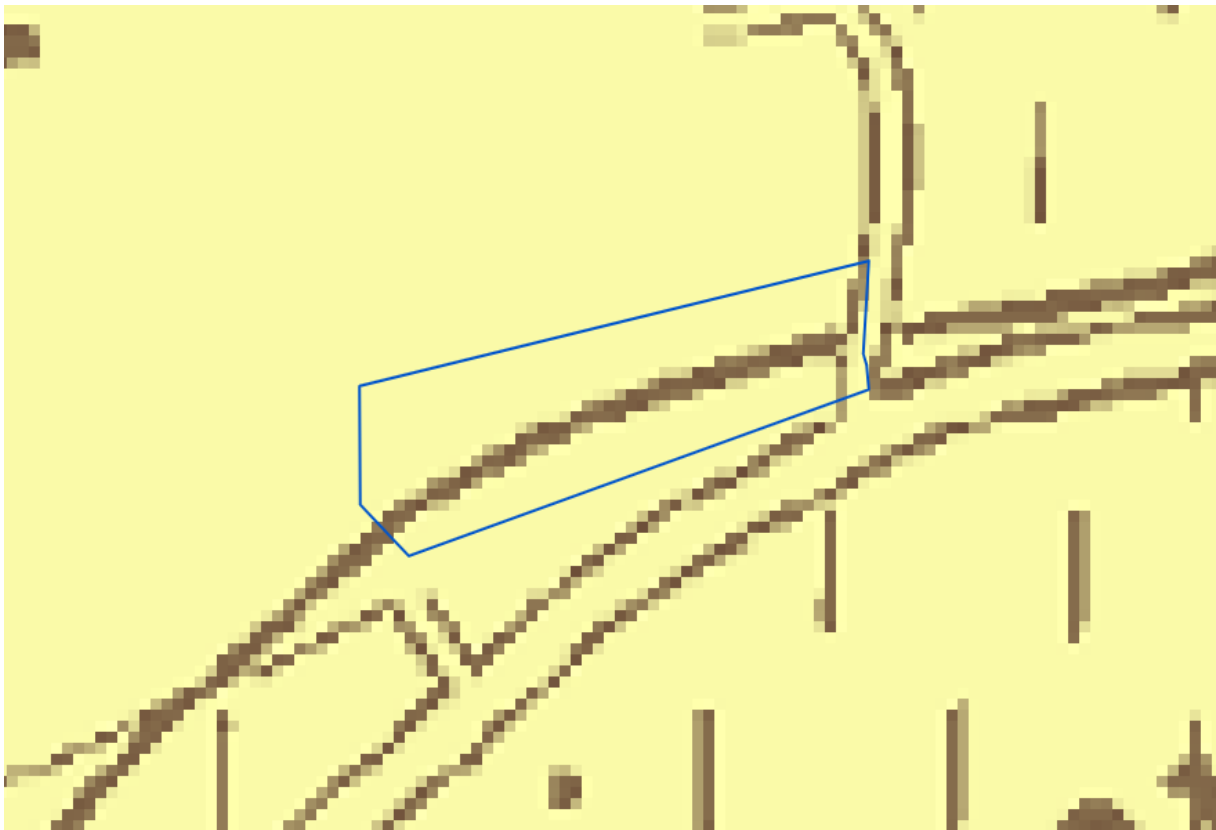
Gelegen buiten het centrum van Beerse in landbouwomgeving

Openbare voorzieningen:

Gelegen aan een gemeenteweg
Centrum van Beerse op ca. 3 km

Stedenbouwkundige gegevens:

Volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied



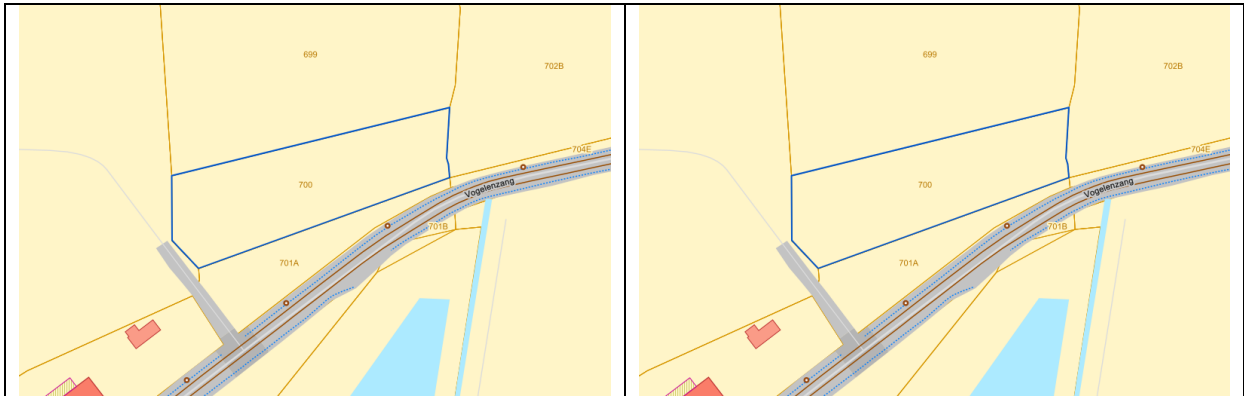
Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden

2017

Niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied

Pluviaal 2023

Niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied



Onroerend erfgoed:

Goed komt niet voor op de lijst van onroerend erfgoed.

Juridische gegevens:

-eigendomstoestand:

Eigenaars:

OCMW Merksplas

- **vorm:** regelmatige vorm
- **huidig gebruik:** landbouwgrond
- **akte en datum van aankoop:** NVT
- **erfdienstbaarheden:** geen erfdienstbaarheden medegedeeld
- **recht van voorkoop:** er is geen voorkooprecht van toepassing

4. Beschrijving van de vergelijkingspunten:

Algemene gegevens van de vergelijkingspunten en analyse tav de te schatten goederen:

1. 2340 Beerse, Ossenweg, opp. 32.314 m²

1^e afdeling, sectie A, nrs. 97/S, 97/T, 97/V, 97/W, 97/X en 97/Y

Openbare verkoop dd. 15/03/2022 mits 282.000 € (8,73 €/m²)

Analyse: *regelmatige vorm, gelegen langs verharde weg, gelegen in agrarisch gebied/ontginningsgebied, niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied = **gelijkwaardig***

2. 2340 Beerse, Blakheide, opp. 16.723 m²

1^e afdeling, sectie A, nr. 16/K

Openbare verkoop dd. 18/04/2023 mits 160.000 € (9,57 €/m²)

Analyse: *onregelmatige vorm, gelegen langs onverharde weg over ander perceel, gelegen in agrarisch gebied, niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied = **gelijkwaardig***

3. 2340 Beerse, d'Aeste Beemden, opp. 10.020 m²

2^e afdeling, sectie B, nr. 209

Onderhandse verkoop dd. 22/08/2022 mits 100.200 € (10 €/m²)

*Analyse: onregelmatige vorm, gelegen langs onverharde weg over ander perceel, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied = **eerder minder waard***

4. 2330 Merksplas, Steenweg op Weelde, opp. 19.892 m²

sectie B, nr. 506/A

Openbare verkoop dd. 28/09/2022 mits 138.676 € (6,97 €/m²)

*Analyse: regelmatige vorm, gelegen langs verharde weg, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied = **gelijkwaardig***

5. 2330 Merksplas, Ossenhout, opp. 17.154 m²

sectie I, nr. 198/D

Onderhandse verkoop dd. 09/08/2023 mits 137.000 € (7,99 €/m²)

*Analyse: regelmatige vorm, gelegen langs verharde weg, gelegen in agrarisch gebied, niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied = **eerder meer waard***

6. 2330 Merksplas, Hoekeinde, opp. 18.321 m²

sectie H, nr. 59/C4

Onderhandse verkoop dd. 17/03/2022 mits 164.368 € (8,97 €/m²)

*Analyse: regelmatige vorm, gelegen langs verharde weg, gelegen in agrarisch gebied, niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied = **eerder meer waard***

Na de vergelijkingspunten te hebben vergeleken met het te schatten pand voornamelijk in functie van **ligging en oppervlakte** en na vergelijking met onze rekenkundige analyse geeft dit een gemiddelde verkoopwaarde van **8,5 €/m²**.

5. Waardebepalende kenmerken

Positieve kenmerken:

- Regelmatige vorm
- Niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied

Negatieve kenmerken:

- Enkel bereikbaar via onverharde wegenis over andere percelen
-

6. Geraadpleegd:

Dienst ruimtelijk ordening gemeente /stad	
Provinciale Dienst Stedenbouw	
Erfgoed Vlaanderen	x
AAPD (Algemene administratie patrimoniumdocumentatie) Kadaster	x
GEOpunt Vlaanderen	x
Google Maps	x
Archief landmeter	Jan Koyen
Opvolging aankoop / verkoop regio / vastgoed	x
Notariaat	
Andere immoparse	x

7. Besluit:

Na plaatsbezoek te Beerse, Merksplasseweg en Vogelzang, na beoordeling van de vergelijkende en rekenkundige analyse, bepaal ik de geschatte waarde van het onroerend goed op:

2340 Beerse, Merksplasseweg

1^e afd., sectie B, nrs. 13/D, 13/D en 15

Oppervlakte totaal: 37.347 m²

317.000 € (ca. 8,5 €/m²)

Driehonderdzeventienduizend euro

2340 Beerse, Vogelzang

1^e afd., sectie A, nr. 700

Oppervlakte: 2.610 m²

22.000 € (ca. 8,5 €/m²)

Tweëntwintigduizend euro

De geschatte waarde is de verkoopwaarde of de normale venale waarde. Hieronder wordt de prijs verstaan die men vermoedelijk kan bekomen bij een normale verkoop onder normale omstandigheden. Dit wil zeggen: met vrijheid van handelen, pachtvrij, voldoende publiciteit, voldoende liefhebbers en rekening houdend met de objectieve factoren die de waarde van het goed kunnen beïnvloeden.

Opmerking:

- bij de waardebepaling wordt verondersteld dat het eigendom beschikt over de nodige vergunningen.
- waardebepaling houdt geen rekening met eventuele bodemverontreiniging, er wordt verondersteld dat er een gunstig bodemattest kan afgeleverd worden.

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

Opgemaakt te Hoogstraten, 27 juni 2025



Jan KOYEN
landmeter – schatter
LAN 040621