



Niet afpalen in terrein notitie en FAQ

Directie ODR
Afdeling DPI, Team DPM

Versie

<1.1>

Auteur(s)

Zie versiehistorie

DATUM

29 april 2022

TITEL

Niet afpalen in terrein notitie en FAQ

VERSIE

<Versie>

BLAD

1 van 8

Niet afpalen in terrein notitie en FAQ

Opdrachtgever

Directie ODR, Afdeling DPI, Team DPM

Status

Verspreiding

Versiehistorie

Versie	Datum	Auteur	Opmerking
1.0	2 maart 2020	R. Martens	
1.1	29 april 2022	M. Vink	FAQ en notitie 'niet afpalen in terrein' samengevoegd.

Recensiehistorie

Versie	Datum	Recensent	Opmerking
<Versie>	<Datum>	<Recensent(en)>	<Opmerking(en)>

1 Inleiding

1.1 Afzien van afpaling

Het komt te vaak voor dat partijen tijdens de aanwys afzien van het zichtbaar maken van de nieuwe grens in het terrein, deze niet hebben afgepaald, of fysiek in het terrein aanwezig is. Dit resulteert vaak tot de volgende zin op het Relas van Bevindingen:

“Aan partijen is aangeraden om de grens af te palen maar partijen vinden dit niet nodig en zijn zich er van bewust dat zonder (betaalde) grensreconstructie het voor niemand duidelijk is waar de grens ligt. Zij accepteren die consequenties”.

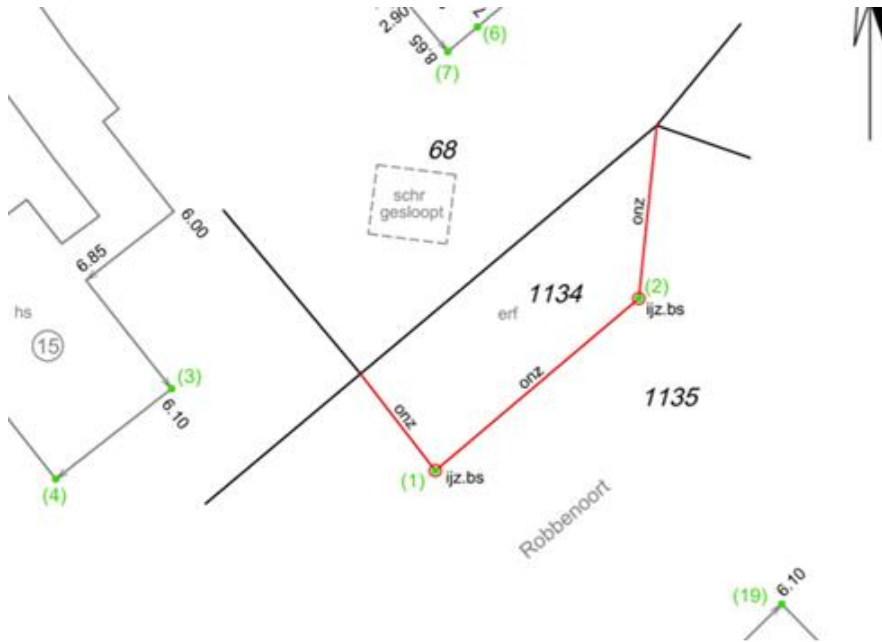
Dit kunnen we niet meer accepteren en deze zin willen we ook niet meer op het relaas zien. Voor het dienen van de rechtszekerheid dienen partijen de nieuwe grens zichtbaar te maken in het terrein. Partijen kopen iets in het terrein en de relatie met bestaande objecten in het terrein dient vastgelegd te worden. Ze kopen niet iets op de kaart, waarvan de grenzen onzichtbaar zijn in het terrein.

We onderscheiden een tweetal situaties, namelijk splitsingen¹ en verificatie². Hierin zijn een een drietal variaties mogelijk welke niet meer acceptabel zijn:

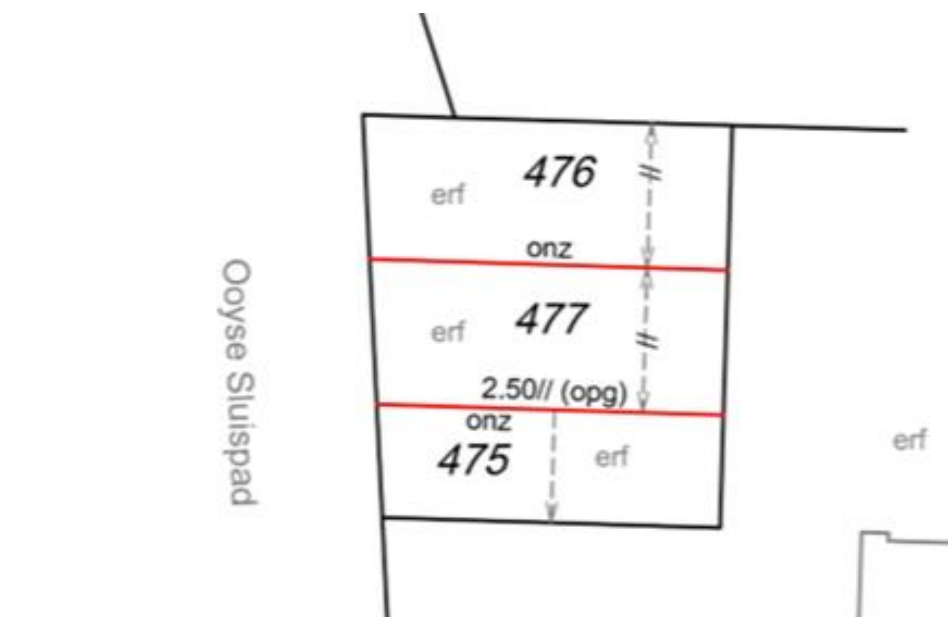
- Het verbinden met bestaande hoekpunten op de kaart (zie figuur 1);
 - Het evenwijdig aan een bestaande grens op de kaart (zie figuur 2) ;
 - Het verlengen van een bestaande grens op de kaart (zie figuur 3) .
1. Bij splitsingen moeten de nieuwe grenzen zijn afgepaald in het terrein. Doen partijen dit niet, of willen ze dit niet, dan kan er niet tot perceelsvorming worden overgegaan. Je moet immers wat te meten hebben in het terrein en dit projecteren op de kaart.
 2. Bij verificatie is er al wel sprake van een rechtsgrens, wat een uitzondering mogelijk zou kunnen maken. Echter blijft het uitgangspunt hetzelfde als bij een splitsing, partijen dienen de grens zichtbaar te maken in het terrein.

De landmeter / aanwijshaler dient dus door te vragen aan partijen wat de grens is. Dat het partijen niet uitmaakt waar de grens ligt en deze niet zichtbaar maken kunnen we niet meer accepteren. Het feit dat partijen de consequenties aanvaarden is ook geen reden tot het niet afpalen van de nieuwe grens. Zij kunnen deze immers niet inschatten. Willen partijen de grens toch relateren aan een bestaande grens op de kaart, dan is dit alleen mogelijk indien die grens zichtbaar wordt gemaakt in het terrein, middels een grensreconstructie. Kort gezegd: Aanwys op de kaart is uit den boze.

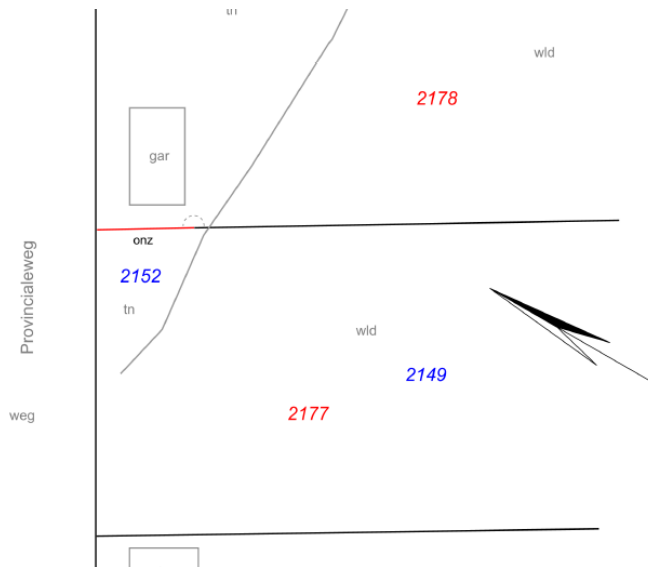
De getoonde voorbeelden hieronder dienen ter illustratie, varianten hierop zijn mogelijk.



Figuur 1 Verbinden met bestaande hoekpunten



Figuur 2 Evenwijdig aan bestaande grenzen



Figuur 3 Verlengen bestaande grens

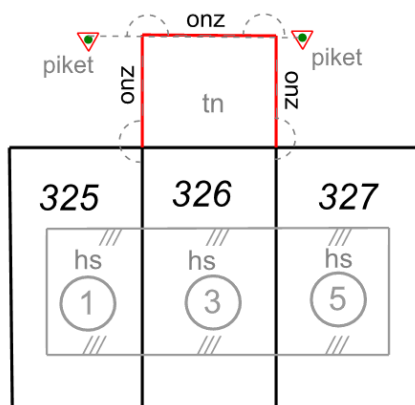
1.2 Uitzonderingen

Is afpaling nou altijd verplicht?

Nee, er zijn een drietal uitzonderingen waarin afpaling niet vereist / verplicht is, te weten:

1. Grens is gerelateerd aan bestaande topografie in het terrein (muur, hek, etc..);
2. Grens is niet af te palen (moeras, water, etc..);
3. Kleine tuinuitbreidingen.

Bij de kleine tuinuitbreidingen (punt 3) dient er wel iets aangewezen en gemeten te worden in het terrein. Dit is in de meeste gevallen een nieuwe achtergrens. De tussengrenzen kunnen dan wel verlengd worden zonder dat deze zijn afgepaald. Het gaat hier om kleine onzichtbare verlengden, een exacte maximale afstand is hier niet aan te geven. Deze situatie komt het meest voor bij rijtjeshuizen, wanneer partijen een stukje grond bijkopen van de Gemeente. (figuur 4).



Figuur 4 Kleine tuinuitbreiding

1.3 Kleine verlengden

Ook kan het voorkomen dat tijdens de aanwijs van een nieuwe grens, de aangewezen grens mogelijk wel of niet een bestaande grens snijdt, of dat deze niet voorbij een bepaalde grens mag. Dit bespreek je met partijen en in dat geval, mag je deze grens dan ook een klein stukje verlengen om het perceel sluitend te maken.

2 Uitvoering

2.1 Controleteam en 5% controle

Het controleteam, binnendienstteam en de 5% controle zal bovengenoemde punten opnemen in de controle, en daar waar het van toepassing is het relaas hierop afkeuren / opschorten.

Dit betekent dan voor de landmeter / aanwijshaler dat deze terug zal moeten naar het terrein voor aanvullende aanwijs. Bij een splitsing gaat de order terug naar de desbetreffende medewerker.

Voor verificatie-posten kan dit betekenen dat als partijen wederom, bij een tweede aanwijs niet willen afpalen, dit kan resulteren dat de meetpost op GO wordt gezet.

2.2 Toch geen afpaling

Er kunnen zich natuurlijk altijd situaties voordoen waarop een uitzondering gemaakt zou kunnen worden. Deze dienen in overleg te gaan met DPM (advies.lm@kadaster.nl) Dit dient dan ook op het relaas vermeld bij "overige opmerkingen". Het is niet de bedoeling dat de landmeter / aanwijshaler deze keus zelf maakt.

FAQ vanuit de vragen gesteld door de VIA's LM vanuit de vestigingen op de notitie "Niet afpalen in het terrein".

1. Mag het Kadaster partijen verplichten om af te palen?

Afpalen / het zichtbaar maken van de grens in het terrein is verplicht. Dit wordt vanuit het Kadaster ook via diverse kanalen aan de klant gecommuniceerd (folder, website, aanwijsbrief etc..). De klant weet dus wat er van hem / haar wordt verwacht. Alle landmeters / aanwijshalers / sourcing partners zijn hiervoor opgeleid en ook op getoetst. Tijdens de aanwijs kun je natuurlijk altijd de partijen adviseren / assisteren om te komen tot een eensluidende aanwijs en afpaling. Verduurzamen door het slaan van ijzeren buizen is altijd goed.

2. Creëren we op deze manier niet onenigheid bij partijen?

Onenigheid bij partijen wordt juist weggenomen als partijen eensluidend een afgepaalde grens aanwijzen in het terrein. Als de landmeter zijn verhaal helder en duidelijk verteld, en partijen het belang ervan laat inzien, zal er geen onenigheid ontstaan. Al kun je dat niet altijd voorkomen. Het gaat de grens tussen van "dat van jou" en "dat van mij". Die grens kan toch niet onzichtbaar zijn? De checkvraag kan zijn: "Waar plaats u de afscheiding?" geeft vaak die duidelijkheid al. En niet beginnen met de grens aan te wijzen op een kaartje, maar de vraag te stellen waar die ligt in het terrein. De grens komt vanzelf op de kaart na de meting en inpassing.

3. Gaat dit niet leiden tot heel veel klachten van de klant?

Als je meet wat partijen aanwijzen en dat vastlegt, zal dat niet gaan leiden tot (meer) klachten. Klachten zullen er zijn, als de nieuwe grens is gevormd door het te verbinden, evenwijdig of door het verlengen van bestaande, niet zichtbaar gemaakte grenzen. Als deze later eventueel worden gereconstrueerd en de ligging hiervan toch anders is dan wat men voor ogen had, omdat bijvoorbeeld het terrein er net even anders uit zag.

4. Wanneer bij een splitsing niet wordt aangewezen, worden hier dan voorrijkosten in rekening gebracht?

Vooraf aan het terreinbezoek is er contact met de klant, waarin je checkt of de grens is afgepaald. Kom je in het terrein en de klant heeft dit toch niet gedaan, en wil dit dan ook niet doen, dan worden kosten in rekening gebracht.

5. Praktisch gezien komen er dan meer knikjes in de kaart. Dat willen we toch niet?

Dat zou kunnen, maar we meten niet om een mooi kaartbeeld te krijgen. We meten dat wat partijen aanwijzen en projecteren dat zo goed mogelijk op de kaart. Partijen kopen een stuk grond en niet een lijntje op de kaart. En als je voor het nieuwe deel van de grens een bestaand object aanwijst dan zal er altijd verschil in de meting. Dat is voor de verwerking in de kaart niet erg, want je past in op bestaande (kaart)elementen waardoor in de kaart de rechte lijn wel ontstaat.

6. Hoe kan de landmeter aan partijen uitleggen, als de afgepaalde grens voorbij de bestaande grens schiet, dat er dan wel een stukje grens verlengd kan worden.

Dat hoeft hij niet uit te leggen, maar tijdens de aanwijs bespreken / doorvragen met de betrokken partijen. Kleine verlengden om het perceel te kunnen vormen zijn dan ook toegestaan.

7. Wanneer partijen eensluidend een niet afgepaalde grens aanwijzen, en ondanks aandringen op afpaling, de partijen voet bij stuk houden, mogen wij dan juridisch wel overgaan naar GO?

Als we partijen verplichten om af te palen en na 2 keer hebben ze dit nog steeds niet gedaan (de reden hiervoor is niet van belang), dan mag er worden overgegaan tot de GO-procedure. Je kunt de klant ook duidelijk maken, dat als er later wel weer aangewezen en gemeten kan worden, dat dit dan extra kosten met zich meebrengt.

8. Hoe GO te verwoorden op het relaas.

Wees op het relaas zo duidelijk en helder mogelijk hoe de GO tot stand is gekomen. Dat geldt voor alle gevallen. Voor een latere lezer van het relaas moet het zonder vragen duidelijk zijn wat er is gebeurd, wie er zin geweest en welke meningen over de ligging van de grens zijn gemeld. Dit laatste vooral bij niet eensluidende aanwijzen. De handleiding hiervoor is te vinden in het Kwaliteitshandboek onder "Procesbeschrijving Grensvaststelling Opgeschort".

9. Als partijen toch een grens willen relateren aan een bestaande grens en deze zelf niet in het terrein exact kunnen aanwijzen verplicht je ze dus tot een reconstructie (extra kosten), mag dat?

Allereerst zijn partijen tot niets verplicht, zeker niet tot het maken van extra kosten. Willen ze toch die rechte grens, dus de relatie met een oude grens, dan zal deze moeten worden gereconstrueerd. Dit leidt dan wel tot extra kosten, maar daarbij wel de bestaande grens zichtbaar in het terrein. Ons uitgangspunt is dat partijen in het terrein weten waar de nieuwe grens ligt. Daarvoor hebben ze een akte getekend. Niet voor een lijntje op de kaart.

10. Hoe doen we dit bij beleggingskavels, hypotheekgrenzen, grenzen in water? Deze willen partijen nooit afpalen.

Dit kun je dan i.s.m. de VIA / werkvoorbereider van het Planbureau voorleggen aan PPB of de Bewaarder.

11. Wordt hierdoor het verificatie proces niet langer? Als er uitzonderingen zijn zal de landmeter/aanwijshaler dit namelijk moeten bespreken met PPB. Hoe is dat ingericht? Wat is de tijdspad dat er antwoord wordt gegeven?

Voor een aantal situaties zijn er al toegestane uitzonderingen. Deze zijn verwoord in een notitie: Mocht je toch van mening zijn, dat er een situatie is waarop een extra uitzondering gemaakt kan worden, dan kun je dit voorleggen aan DPM: advies.lm@kadaster.nl Vragen worden binnen 3 werkdagen beantwoord. Uitgangspunt blijft wel dat partijen iets aanwijzen in het terrein, en je ze ook daartoe moet bewegen.

12. Creëren we hierdoor niet meer reisbewegingen?

Dat is niet het geval. Wel gaat men weg met de duidelijkheid van de ligging van de grens.

13. Er zijn afspraken met partijen die niet in het terrein komen voor aanwijzen, o.a. ProRail. Als deze partij(en) het verlengde van de bestaande grens aanwijzen, hoe gaan wij hier dan mee om?

Zoals de afspraken zijn, niet anders dan bij andere partijen.

14. Professionele instanties, zoals gemeentes, waterschappen enz. willen vaak niet anders aanwijzen dan rechte lijnen en verbindingen.

Het gaat er niet om wat zij willen, maar wat ze moeten. Ook voor die partijen geldt, grens zichtbaar maken in het terrein. De accountmanagers hebben hierin ook een rol te vervullen.

15. Hoeveel (procent) extra werk gaan wij krijgen door deze maatregel? Dit zal namelijk impact hebben op de doorlooptijd en de kosten.

Dit zal niet gaan leiden tot extra werk.

16. Hoe gaat dat dan bij MG3, artikel 104 Kadasterregeling?

Dat is een apart proces met een aparte werkstroom. Deze posten zullen dus niet bij een landmeter van het Kadaster terecht komen.

17. Wanneer het controle team dit niet ondervangt en het dossier vervolgens is uitbesteed, zullen dergelijke dossiers retour gaan naar de vestigingen voor nieuwe aanwijfs.

De ondervanging begint al bij de aanwijfs, door partijen te laten afpalen in het terrein. Het controleteam doet hierop nog een check, dus de kans dat het dan “niet aangewezen” naar de uitbesteding gaat is vrij klein.