

PUBLICATION OF THE NETHERLANDS GEODETIC COMMISSION

**ZEKERHEID OMTRENT EIGENDOMSGRENZEN
VAN ONROEREND GOED**

DOOR

J. C. ANNEVELD

1984

RIJKSCOMMISSIE VOOR GEODESIE, THIJSSSEWEG 11, 2629 JA DELFT, THE NETHERLANDS

GEDRUKT IN NEDERLAND BIJ W. D. MEINEMA B.V., DELFT

ISBN 90 6132 229 4

Inhoudsopgave:

	<u>Lijst van gebruikte afkortingen.</u>	
1.	<u>Inleiding.</u>	1
2.	<u>Zekerheid omtrent eigendomsgrenzen van onroerend goed; een modelmatige benadering.</u>	3
	Probleem	3
	Doel	3
	Modellen	3
	Definitie van een model	4
	Model en theorie	4
	Ontstaan van het model	4
	Indelingen van wetenschap en van modellen	4
	Zijnden en zijnswijzen	4
	Relaties tussen de zijnswijzen	5
	Natuurmodaliteiten en cultuurmodaliteiten	6
	Kwalificerende modaliteit bij multi-disciplinair onderzoek	6
	Bestaanswijzen	7
	Het model	8
	Opbouw van het model	11
	Beschrijving op micro-niveau en op macro-niveau	12
	Diepere beschouwing van het model	15
	Het wilsovereenstemmingsmodel (WM)	15
	NR en KA	17
	Vrijheid	18
	NR	18
	KA	22
	Verhouding tussen NR en KA	25
	Gang van zaken zonder problemen	26
	Problemen	27
	Rechthebbenden	27
	De eisen	29
	Wijzen van opnieuw vaststellen van de grens	29
	Overheid in diens publiekrechtelijke hoedanigheid en opnieuw vaststellen van de grens	33
3.	<u>Registratie en afbeelding van de ligging van de eigendomsgrens.</u>	35
3.1.	<u>Inleiding.</u>	35

3.2.	<u>De registratie van de ligging van de eigendomsgrens door notaris en bewaarder.</u>	39
	Obligatoire en zakelijke overeenkomst en levering	39
	De obligatoire overeenkomst	39
	De zakelijke overeenkomst	40
	De opstelling van de notaris	40
	Interpretatie van de wilsovereenstemming door de notaris en vergelijking met de gegevens uit kadastrale afbeeldingen en registratie en openbare registers	41
	Omschrijving in de akte	42
	Uitvoerige omschrijving in de akte met problemen	43
	Summiere omschrijving in de akte met problemen	43
	Afpaling	44
	Maten in de akte	44
	Kadastrale grootte	44
	Kadastrale aanduiding	44
	Kaart bij de akte	44
	Kwaliteit van de kaart	45
	Verhouding tussen akte en kaart	45
	Wel inschrijven van de kaart	46
	Niet inschrijven van de kaart	46
	Conclusies met betrekking tot de omschrijving in de akte	47
	Verwachtingen van de notaris ten opzichte van de landmeter	47
	Inschrijving in de openbare registers	48
	Weking van de openbare registers	48
	De functie van de bewaarder	48
	Rectificaties	49
	Rectificatie-verzoeken ten gevolge van een onjuiste kadastrale aanduiding	49
	Rectificatie-verzoeken ten gevolge van onjuiste nadere omschrijving	49
	Kadastrale registratie	50
	Kadastrale afbeeldingen	50
	Oude grenzen	50
	Alle grenzen opmeten?	51
3.3.	<u>De afbeelding van de ligging van de nieuwe eigendomsgrens door de landmeter.</u>	52
	Nieuwe grenzen; de functie van de landmeter	52
	Wilsovereenstemming	53

De opstelling van de landmeter	54
De aanwijzing	55
Taak van het Kadaster bekend?	55
Eerste keer?	56
Eigenaar?	56
Hypotheek?	56
De controlerende functie	56
Rectificaties en andere oplossingen van problemen	57
De verscherpende functie. Eisen van de recht- hebbenden	58
Geëiste precisie	58
Aard van het stuk grond en geëiste precisie	59
Stad, dorp of platteland en geëiste precisie	60
Aard van de afscheiding en geëiste precisie	61
Streek van het land en geëiste precisie	62
Gevraagde precisie en beroep	62
Afscheiding op de grens?	63
De verscherpende functie. De werkzaamheden van de landmeter	64
Limitatie	64
Hoe scherp?	64
Van limitatie tot precisie en betrouwbaarheid	65
Idealisatie	66
Tevreden?	66
Nut van kadastrale afbeeldingen bekend?	67
Kadastrale afbeeldingen en de rechthebbenden	68
Micro-omschrijving vòòr de macro-omschrijving	69
Nieuwe grenzen	69
Oude grenzen	72
Slotopmerkingen	72
 4. <u>Opnieuw vaststellen van de grens.</u>	 74
4.1. <u>Inleiding.</u>	74
Ontwikkelingen na het ontstaan van de grens	74
Behoefte aan zekerheid	75
4.2. <u>De informele wegen met landmeter of notaris.</u>	81
Landmeter en notaris	81
De landmeter	81
Bekendheid met het Kadaster	81
Redenen van de grensreconstructie	83
Achtergronden, eisen en verwachtingen	85

Ouderdom van de grens	85
Ligging van de grens in hermeten of niet-hermeten gebied	88
Aard van het stuk grond en geëiste precisie	89
Stad, dorp of platteland en geëiste precisie	91
Aard van de afscheiding en geëiste precisie	93
Streek van het land en geëiste precisie	96
Gevraagde precisie en beroep	97
Alle grenzen opgemeten?	98
De werkwijzen van de kadastrale landmeter bij grensreconstructies	98
Precisie en betrouwbaarheid bij reconstructies; algemene inleiding	98
Limitatie van de grens met behulp van de kadastrale afbeeldingen	103
Betrouwbaarheid en precisie bij reconstructies en landmeetkundige technieken	106
Minuutplan	107
De reconstructie	109
Meetlijnenverband	109
De voerstraalmethode	109
Kosten	112
Veldwerken met het meetlijnenverband	112
De reconstructie	114
Meetlijnenverband	114
De voerstraalmethode	114
Kadastrale afbeeldingen na de verwerking van de meetgegevens met SD '76	115
Precisie en betrouwbaarheid van met SD '76 berekende coördinaten	116
Het kansmodel in SD '76	117
Aanpassingen van SD '76	121
Relatie tussen de coördinaten en de beschrijving van het terrein	124
Hoe gaat de landmeter te werk bij reconstructies uit coördinaten?	125
Slotopmerkingen over de meetmethoden bij de huidige kadastrale functie	125
De HTW	126
Getallen voor de relatieve precisie	127
Tevreden?	128
Plaats verwacht?	128
Afscheiding op de grens?	128
Eens?	128
Eens na onenigheid?	129

Toekomst weer?	129
Grens voldoende zichtbaar?	130
Uniform afpalingmateriaal?	130
De notaris	130
Landmeter en notaris	131
Verdere ideeën	131
De grensvaststellingsovereenkomst	132
Arbitrage	134
Wie?	134
Hoe?	134
Waarom?	135
Basis van arbitrage	136
Bindend advies	137
Particuliere grensvernieuwing	137
Slotopmerking	138
4.3. <u>De formele wegen.</u>	139
4.3.1. <u>Inleiding.</u>	139
Belang van dit onderdeel	139
4.3.2. <u>Mogelijke procedures.</u>	139
4.3.3. <u>Civiele en administratieve procedure.</u>	140
Inleiding	140
Keuze van een procedure	142
Waarom twee procedures?	146
Tegenstellingen	146
Pragmatische en principiële beschouwingen	146
De civiele stroming	146
De administratieve stroming	147
Andere ideeën	148
4.3.4. <u>De civiele procedure.</u>	152
Het begin	152
Het verloop	153
De waarde van argumenten	153
Waarde van de openbare registers	154
Bewijskracht van de akte	154
Artikelen uit het Ontwerp BW	158
De waarde van kadastrale afbeeldingen bij een civiele procedure	160

Gevolgen van de verschillende achtergronden van openbare registers en kadastrale afbeeldingen voor de waarde van argumenten	160
Kadastrale afbeeldingen als toegang tot de openbare registers en de waarde van argumenten	161
Kadastrale registratie en afbeeldingen als aanvulling op de openbare registers en de waarde van argumenten	169
Omschrijving van het onroerend goed door zijn kadastrale kenmerken	170
De waarde van de kadasterclausule in een civiele procedure	172
Kadastrale afbeeldingen zonder verbinding met de akte	173
Waarde van de kadastrale afbeeldingen voor de rechter sterk wisselend	174
<u>4.3.5. De administratieve procedures.</u>	176
4.3.5. 1. De administratieve procedure inzake bijhouding.	177
4.3.5. 2. De administratieve procedure inzake vernieuwing.	179
Hermetingen	179
Wat?	179
Wanneer?	179
Hoe?	180
Burgerrechtelijke gevolgen van hermetingen	181
Vervanging	181
De procedure bij vernieuwing	181
De positie van de ambtenaar bij vernieuwing	182
Burgerrechtelijke gevolgen van vernieuwing	183
<u>4.3.6. Onteigeningen.</u>	184
Verschillende procedures	184
Globaal verloop van de procedures	184
Landmeetkundige aspecten	184
Problemen over grenzen	186
Problemen tijdens de administratieve procedure	186
Problemen na de administratieve procedure	186
Conclusies	187

<u>4.3.7. De ruilverkaveling.</u>	187
Inleiding	187
Juridisch aspect	187
Technisch-landmeetkundig aspect	188
Toelichting aan de hand van de ruilverkavelings- procedure	188
De eerste schatting	189
Landmeetkundige werkzaamheden die leiden tot het plan van toedeling	190
Verhouding tussen fotogrammetrische en terrestrische metingen	190
Opbouw van de kaart	191
Voordelen fotogrammetrische metingen	191
Nadelen fotogrammetrische metingen	192
Terrestrische grondslag met fotogrammetrische verdichting met betrouwbaarheid en precisie	192
Betrouwbaarheid en precisie van fotogrammetrische detailmetingen	192
Gezond-verstandcontroles	193
Controles binnen	193
Scherpe insteek: duidelijk	193
Glooiende insteek: onduidelijk	193
Terrestrische aanvullingen	194
Beoordeling plan van toedeling	196
Nieuwe eigendomsgrenzen	197
Mogelijke verbeteringen in de verhouding tussen terrestrische en fotogrammetrische werkzaamheden	200
Optimaal afbeeldingssysteem	200
Extra waarborgen	201
Reconstructies	202
Problemen tussen plan en akte van toedeling	202
Slotopmerking: privatisering	203
 <u>Samenvatting.</u>	 204
 <u>Bijlagen.</u>	 207
 <u>Literatuuropgave.</u>	 235

Lijst van gebruikte afkortingen.

a.m.v.b.	algemene maatregel van bestuur
art.	artikel
BW	Burgerlijk Wetboek
DUP	Delftse Universitaire Pers
FIG	Fédération Internationale des Géomètres
GBKN	Grootschalige Basis Kaart Nederland
GM	geen mening
HLV	Handleiding Landmeetkundige Veldwerk- zaamheden
HR	Hoge Raad der Nederlanden
HTW	Handleiding voor de Technische Werkzaam- heden van het Kadaster
IK	Instructie Kadaster
IKR	Instructie Kadaster Reorganisatie
KA	Kadastrale afbeeldingen
KG	Kort Geding
LG	Laboratorium voor Geodesie
NBW	Nieuw Burgerlijk Wetboek
NGL	Nederlands Genootschap voor Landmeet- kunde
NGT	Nederlands Geodetisch Tijdschrift
NJ	Nederlands(ch)e Jurisprudentie
NLF	Nederlandse Landmeetkundige Federatie
NR	Notariële registratie
OJZ	Overzicht Jurisprudentie Zekerheid om- trent eigendomsgrenzen van onroerend goed
OK	Ontwerp Kadasterwet
Ontwerp BW	Ontwerp Burgerlijk Wetboek
PW	Periodiek Woordenboek van administratie- ve en gerechtelijke beslissingen
rb	rekenachtige bestaanswijze
RD	Rijksdriehoeksnet
RV	Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering
SD'76	Systeem Detailmeting '76
tb	tekenachtige bestaanswijze
TKL	Tijdschrift voor Kadaster en Landmeet- kunde
VM	Vaststellingsmodel
wb	woordachtige bestaanswijze
WM	Wilsovereenstemmingsmodel
WPNR	Weekblad voor privaatrecht, notariaat en registratie

Inleiding

1. Inleiding.

Deze ingenieursscriptie is het verslag van een onderzoek naar eisen betreffende en verschaffing van zekerheid omtrent eigendomsgrenzen van onroerend goed.

Onderzocht is welke mate van zekerheid rechthebbenden, waaronder eveneens begrepen de overheid in haar niet specifiek publiekrechtelijke hoedanigheid, wensen omtrent de ligging van de eigendomsgrenzen van onroerend goed. Omdat het onderzoek zich niet alleen heeft gericht op zekerheid die rechtstreeks op het recht is gebaseerd, maar ook op in de praktijk gegroeide zekerheidsverschaffing die een grotere afstand tot het recht heeft, wordt van zekerheid en niet van rechtszekerheid gesproken. Onderscheiden worden tevens zekerheid die rechthebbenden wensen bij het ontstaan van een nieuwe eigendomsgrens en de gewenste zekerheid bij problemen omtrent de ligging van reeds bestaande grenzen (1). Een indruk wordt gegeven van de houding van de rechthebbenden ten opzichte van grenzen gedurende de perioden waarin geen problemen optreden.

In ons land wordt zekerheid over de ligging van eigendomsgrenzen verschaft door notariaat, Kadaster en rechterlijke macht. In deze scriptie wordt ervan uitgegaan, dat deze drie instanties in de afgelopen 150 jaar hebben bewezen dat zij samen een zekerheid kunnen verschaffen die niet met andere instanties te verbeteren valt.

In dit verslag is weergegeven welke functies notariaat, Kadaster en rechterlijke macht bij de zekerheidsverschaffing hebben. Daarbij is bekeken of de drie instanties in hun functies verbeteringen kunnen doorvoeren, zowel gericht op een betere aanvulling op elkaar als door verbeteringen in de eigen werkzaamheden.

Bij het onderzoek stond het formuleren van een algemene gedachtengang voorop. Een volgend onderzoek zal zich meer op een cijfermatige aanvulling kunnen richten.

Voor de weergave van het onderzoek is zo weinig mogelijk juridische, landmeetkundige en kadastrale vaktaal gebruikt om de scriptie voor zoveel mogelijk mensen

(1) De gewenste zekerheden bleken vooral uit enige gehouden enquêtes. De oorspronkelijke bedoeling was de resultaten daarvan apart te publiceren; dit bleek echter niet nodig, omdat alle resultaten een plaats in deze scriptie hebben gevonden.

Inleiding

leesbaar te houden. De consequentie van deze benadering is, dat sommige begrippen niet zo scherp beschreven zijn als in de betreffende vaktaal mogelijk is.

Hoofdstuk 2 geeft een modelmatige benadering van de verhouding tussen eisen van rechthebbenden en de verschillende zekerheidsverschaffende functies.

Het opgebouwde model moet als hulpmiddel dienen voor het inzien van verbanden, die in de volgende hoofdstukken bij de beschrijving van de geschiedenis van een nieuw ontstane grens belangrijk zijn.

Dankbaar ben ik voor de begeleiding van de T.H. Delft, afdeling geodesie, in de personen van mijn beide afstudeerhoogleraren, Prof. dr. ir. W. Baarda en Prof. mr. P. de Haan, en van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers en wel speciaal in de persoon van het hoofd van de afdeling mutaties in de Directie Gelderland, de begeleider tijdens mijn op het afstuderen voorbereidende stage van een half jaar, de heer K.A. Berendsen.

Tevens wil ik Ina Wakker van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers bedanken voor het uittypen van de scriptie.

Delft/Arnhem,
april 1983.

Modelmatige benadering	2. <u>Zekerheid omtrent eigendomsgrenzen van onroerend goed; een modelmatige benadering.</u>
Probleem	In ons land houden Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, notariaat en rechterlijke macht zich bezig met het verschaffen van zekerheid omtrent eigendomsgrenzen.
	Voor veel mensen is het onduidelijk welke functies de drie instanties bij de zekerheidsverschaffing hebben. Opkomende, met elkaar samenhangende vragen zijn, gezien respectievelijk vanuit buiten de instanties en vanuit de instanties zelf:
	<ul style="list-style-type: none"> . zijn alle drie de instanties in staat rechthebbenden zekerheid omtrent de ligging van eigendomsgrenzen te geven en, zo ja, vullen de instanties elkaar daarbij aan of bewegen zij zich op hetzelfde terrein? . zijn de opvattingen ten opzichte van grenzen die de drie instanties hebben met elkaar in verband te brengen? Hoe verhouden zich de begrippen terreingrens, mathematische grens en juridische grens?
Doel	Het doel van dit hoofdstuk is een model te bouwen, waarin in essentie tot uitdrukking komt welke mate van zekerheid de rechthebbenden omtrent de ligging van eigendomsgrenzen wensen, welke functies de drie instanties daartoe (behoren te) vervullen en in welk verband deze functies tot elkaar (behoren te) staan.
	Het model kan vervolgens tot basis dienen voor de verdere hoofdstukken, waarin eisen van rechthebbenden omtrent zekerheidsverschaffing en verschillende mogelijkheden van de drie instanties om aan die eisen te voldoen gedetailleerd worden uitgewerkt.
Modellen	Het model dat in dit hoofdstuk wordt gebouwd is zelf gebaseerd op verschillende modellen. De onderlinge samenhangen zijn afgeleid uit de dissertatie betreffende modellen van J.H. Santema (1) en een bijdrage van Prof. de Haan aan de feestbundel ter gelegenheid van de 65ste verjaardag van Prof. Baarda (2).

- (1) Dr.ir. J.H. Santema, Modellen in de wetenschap en de toepassing ervan, Historische en systematische beschouwing vanuit christelijk-wijsgerig perspectief, D.U.P. 1978.
- (2) Prof. mr. P. de Haan, Modeltheorie als brug tussen onroerend goed recht en mathematische geodesie, Bijdrage aan "Daar heb ik veertig jaar over nagedacht", Feestbundel ter gelegenheid van de 65ste verjaardag van Professor Baarda, blz. 405-421.

Modelmatige benadering	Alvorens mijn afgeleide model te beschrijven zal ik eerst algemene theoretische uitgangspunten betreffende modellen en indelingen daarvan samenvatten.
Definitie van een model	Er zijn zoveel definities van modellen gegeven, dat het onbegonnen werk is daarvan op deze plaats een voldoende omvattende samenvatting te geven. Daarom beperk ik mij tot een voor mijn model toereikende definitie, die sterke gelijkenis vertoont met gangbare definities (1): Een model is een hulpmiddel dat dient om inzicht te verkrijgen in een bepaalde structuur.
Model en theorie	Over het onderscheid tussen het zojuist gedefinieerde model en theorie het volgende. Volgens Santema gaat zo'n model aan een theorie vooraf (2), het is een hulpmiddel om tot theoretische kennis te komen. Omdat het voorgestelde een eerste begin is om de eisen van de rechthebbenden omtrent zekerheid en de functies van de zekerheidsverschaffers daarbij te verduidelijken, is sprake van een model, dat mogelijk kan uitgroeien tot een theorie. Het model staat in tussen theorie en praktijk en geeft daarmee uitdrukking aan de voorlopigheid van een inzicht.
Ontstaan van het model	Getracht is om van de praktijk te komen tot het model. In dit model zijn de georganiseerde verbanden (3) uit individuen en situaties geabstraheerd. Door de functies van de drie instanties te analyseren is de kennis van de structuur verkregen die in het model tot uitdrukking komt. Het is duidelijk dat het model in de ontwerpfase van een theorie beperkingen kent (4). Het is subjectief, immers een menselijke constructie en niet alle aspecten van hetgeen waarvan een model wordt gemaakt komen tot uitdrukking. Het belang van het model is ondergeschikt aan de belangen van bedrijfservaring en intuïtief inzicht (5).
Indelingen van wetenschap en van modellen	Santema maakt indelingen van wetenschap en van modellen die verhelderend kunnen zijn voor het verdere hoofdstuk (6). Daarom zal daarover in het onderstaande een en ander volgen.
Zijnden en zijnswijzen	Santema onderscheidt enerzijds zijnden of entiteiten en anderzijds zijnswijzen of modaliteiten (7). De ervaring

- (1) Zoals met Santema's definitie van een theoretisch kenmodel, zie Santema blz. 142.
- (2) Zie Santema, blz. 126.
- (3) Zie Santema, blz. 175 e.v.
- (4) Zie Santema, blz. 143.
- (5) Zie Santema, blz. 179.
- (6) Zoals voorgesteld door Prof. mr. P. de Haan in zijn bijdrage aan voornoemd jubileumboek.
- (7) Zie Santema, blz. 118 en 119.

Modelmatige
benadering

leert, dat de werkelijkheid bestaat uit aanwijsbare gehelen die we zijnden of entiteiten noemen, bijvoorbeeld de mens. Een wet voor zo'n entiteit wordt identiteitsstructuur genoemd. De wetenschap richtte zich eerst op de zijnden, maar kwam pas tot bloei toen zij zich differentieerde en er verschillende wetenschappen ontstonden die zich niet op de zijnden, maar op de zijnswijzen of modaliteiten, waarin die zijnden fungeren, richtten. Zo is "dapperheid" een zijnswijze of modaliteit van het zijnde of de entiteit "mens".

De Wijsbegeerte der Wetsidee propageert de gedachte dat zijnden slechts zijn te benaderen via hun zijnswijzen en vindt hierin de reden waarom pas bij de differentiatie van de wetenschap de bloei ervan ontstond. Volgens de Wijsbegeerte der Wetsidee zijn de zijnswijzen wetenschappelijk onherleidbaar, zodat de wetenschap niet tot een eenheid is te integreren.

Relaties tussen
de zijnswijzen

Wel zijn er relaties tussen de zijnswijzen, waarmee multi-disciplinaire wetenschappen hun voordeel kunnen doen (1). Multi-disciplinaire wetenschappen onderzoeken eerder een bepaalde identiteitsstructuur via de modaliteiten dan dat de interesse op de modaliteiten zelf gericht is. (Zo staat in deze scriptie het begrip "grens", zoals dat in de bedoeling van de rechthebbenden leeft, centraal en wordt dat begrip onderzocht via onder andere de juridische, landmeetkundige en fysische modaliteiten daarvan). De modaliteiten van de werkelijkheid worden in hun onderlinge samenhang bestudeerd. Die onderlinge samenhang kan worden afgeleid uit onderstaande, niet-omkeerbare relaties tussen de modaliteiten. De hoger in de kolom staande modaliteiten zijn funderend voor de lager staande, die de hogere transcenderen (d.w.z. uitstijgen boven en omvatten):

mathematisch
ruimtelijk
fysisch
biotisch
psychisch

analytisch
historisch
talig (2)
sociaal

- (1) Zie Santema, blz. 119.
(2) De talige modaliteit duidt structuren zodanig aan, dat daarmee de voorgaande modaliteiten getranscendeerd worden. Zie ook blz. 8.

Modelmatige
benadering

economisch
esthetisch
juridisch
ethisch
pistisch (πιστις = geloof)

Natuurmodaliteiten
en
cultuurmodaliteiten

Tussen "psychisch" en "analytisch" is een streep getrokken, omdat de modaliteiten boven en onder de streep van zeer verschillend karakter zijn. De bovenste groep behoort tot de natuurmodaliteiten (of natuurwetenschappen) en de onderste tot de cultuurmodaliteiten (of cultuurwetenschappen) (1). Cultuurwetenschappen zijn die wetenschappen die zich bezighouden met het onderzoeken van modaliteiten waarin de mens in zijn vrijheid een centraal gegeven is.

Vanaf de analytische modaliteit heeft de wet het karakter van een norm, d.w.z. zij stelt en vergt van de mens. De wet voor de werkelijkheid heeft hierbij een ander karakter dan een natuurwet. Een natuurwet is dwingend en stelt zonder meer, terwijl bij een cultuurwet de vrijheid van handelen van de mens moet worden betrokken.

Kwalificerende
modaliteit bij
multi-disciplinair
onderzoek

Wanneer men een entiteit multi-disciplinair onderzoekt dient men eerst vast te stellen welke modaliteit van die entiteit bepalend of kwalificerend voor die entiteit is. Deze kwalificerende modaliteit is dan tevens bepalend voor alle andere zijnswijzen. Beschouwen we de modaliteiten afzonderlijk, dan blijkt dat zij zich intramodaal, dan wel intermodaal tot de werkelijkheid kunnen verhouden: intramodaal wil zeggen dat modaliteit en werkelijkheid zich op dezelfde hoogte in de kolom bevinden, bij een intermodale verhouding is dat juist niet het geval.

Het gevaar dat de kwalificerende functie van de onderzochte structuur verkeerd wordt beoordeeld is niet denkbeeldig. Fouten kunnen van verschillende aard zijn (2):

- . soms worden bij het hanteren van een model onbewust twee modaliteiten als gelijkwaardig beschouwd, bijvoorbeeld het kadastraal afbeelden van een grens wordt als een louter wiskundig proces beschouwd;

(1) Zie Santema, blz. 128.

(2) Zie Santema, blz. 129.

Modelmatige
benadering

- men acht een model voor een funderende modaliteit voldoende voor het begrijpen van de gehele structuur.

Zo'n fout maakte de landmeter Boer door te pleiten voor een Kadaster, waarbij de (mathematische) kadastrale afbeelding van de ligging van een eigendomsgrens bepalend moest zijn voor de rechtstoestand. Bij een dergelijke fout kan men spreken van een transcendentiefout, omdat men vergeet te transcenderen naar de kwalificerende modaliteit van de structuur.

Na voorgaande uiteenzettingen zal het duidelijk zijn, dat een multi-disciplinair probleem zoals bij het onderzoek naar de functies die Kadaster, notariaat en rechterlijke macht vervullen ten aanzien van de zekerheid omtrent eigendomsgrenzen het beste aangepakt kan worden op een wijze zoals hieronder is samengevat.

Begonnen dient te worden met te abstraheren van individuen en situaties. Vervolgens is het belangrijk de functies (in dit geval: van de zekerheidsverschaffers) te analyseren. Bij de analyse van de verschillende functies met hun sterke en zwakke kanten kan de kolom van blz. 5 en 6 als goede steun dienen. Tevens kan de kolom leidraad zijn om achter de kwalificerende modaliteit te komen die de entiteit en de andere modaliteiten bepaalt.

De kwalificerende modaliteit is uitgangspunt bij de pogingen de onderlinge verhoudingen van de functies te ontdekken. De structuur die vervolgens te voorschijn komt kan vervolgens in een intermodaal (1) model worden uitgebeeld, waarmee de entiteit zo goed mogelijk gemoedelleerd is.

Bestaanswijzen

Modellen zijn er in de volgende verscheidenheid van bestaanswijzen (2):

- mentaal (het model bestaat uitsluitend in het denken of in de verbeelding);
- rekenachtig (ofwel getalmatig. Het model bestaat uit een schema numerieke grootheden);

(1) D.w.z. multi-disciplinair.

(2) Zie Santema, blz. 129.

Modelmatige
benadering

- . tekenachtig (het model wordt opgebouwd door een tekening);
- . woordachtig (het model geeft een verbale omschrijving);
- . dingachtig (het model bestaat uit een duurzame entiteit);
- . feitachtig (het model bestaat uit een veranderende entiteit).

Men dient zich goed te beseffen wat de betekenis is van een bepaalde bestaanswijze van een model. Zo kan het onduidelijk zijn of men in een tekenachtige bestaanswijze van een mathematisch model (zoals bijvoorbeeld bij een veldwerk) de mathematische modaliteit van een entiteit (bijvoorbeeld een grens) wil weergeven of de juridische modaliteit.

Een model kan zich in verschillende bestaanswijzen tegelijk voordoen (1). Het mathematisch model bij een veldwerk is zowel tekenachtig als rekenachtig.

Santema geeft in zijn dissertatie aan (1) dat nader onderzoek gedaan moet worden naar de mogelijke bestaanswijzen van de talige modaliteit. Voorlopig gaat hij ervan uit dat de talige modaliteit structuren duidt, hetgeen zowel in getallen als in een tekening en in woorden kan geschieden.

Het model

In het model dient in essentie tot uitdrukking te komen welke mate van zekerheid rechthebbenden wensen omtrent de ligging van eigendomsgrenzen, welke functies Kadaster, notariaat en rechterlijke macht daartoe (behoren te) vervullen en in welk verband deze functies tot elkaar (behoren te) staan (2).

Wanneer we de voorgaande, algemene theoretische uitgangspunten betreffende modellen en indelingen daarvan toepassen bij de opbouw van het model, blijkt het volgende:

- (1) Zie Santema, blz. 136.
(2) Zie blz. 3.

Modelmatige
benadering

- . onderscheiden dienen te worden de functies van rechthebbenden, Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, notariaat en rechterlijke macht;
- . bij zekerheidsverschaffing omtrent de ligging van eigendomsgrenzen zijn meerdere modaliteiten van belang. We hebben te maken met een multi-disciplinair probleem. Onderzoek van de onderstaande modaliteiten is hierbij het eerst aan de orde:

mathematische
ruimtelijke
fysische
biotische
psychische
historische
talige
sociale
economische
juridische

- . de juridische waarde die de rechthebbenden bij het ontstaan van een nieuwe grens aan de terreinsituatie hechten heeft geleid tot het ontstaan van de zekerheidsverschaffende functies. De kwalificerende modaliteit van het model is derhalve de juridische modaliteit, zoals die bij het ontstaan van een nieuwe grens door de rechthebbenden wordt bedoeld.

Dat later de juridische modaliteiten van akte en kadastrale afbeeldingen de juridische modaliteiten van de bedoeling van de rechthebbenden vaak in belang passeren, doet niets af aan het feit dat de bedoeling van de rechthebbenden omtrent de ligging van de nieuwe grens bepalend is. Zonder die bedoeling van de rechthebbenden zouden de zekerheidsverschaffende functies van Kadaster, notariaat en rechterlijke macht niet zijn ontstaan (de rechterlijke macht zal voorlopig buiten beschouwing worden gelaten, omdat eerst de zekerheidsverschaffende functie ter voorkoming van problemen aan de orde komt).

Dat in het zakenrecht en bij de kadastrale afbeeldingen de juridische waarde van de gedachten van de

Modelmatige
benadering

rechthebbenden omtrent de ligging van de nieuwe grens in het terrein als kwalificerende modaliteit wordt beschouwd blijkt uit het onderstaande:

- het zakenrecht gaat uit van de bedoeling die de rechthebbenden omtrent een grens uiteen in de openbare registers. Wanneer tussen deze uiting van bedoeling en terrein discrepanties optreden, hebben de rechthebbenden geruime tijd de mogelijkheid het terrein aan de uiting van hun bedoeling aan te passen;
 - bij het kadastraal afbeelden van de ligging van eigendomsgrenzen gaat de kadastrale landmeter uit van wat de rechthebbenden in het terrein als ligging van de grens aanwijzen. De kadastrale afbeelding van die ligging bevat als afgeleide daarvan fouten en onvolkomenheden die statistisch respectievelijk worden aangeduid met betrouwbaarheid en precisie.
- . Bij de zekerheidsverschaffing ter voorkoming van problemen vullen de functies van notaris en landmeter elkaar aan:
 - . de landmeter bedient zich vooral van een mathematische modaliteit in een reken- en tekenachtige bestaanswijze;
 - . de notaris bedient zich vooral van een juridische modaliteit in een woordachtige bestaanswijze.

"Woordachtige bestaanswijzen vertonen winst zowel als verlies vergeleken met reken- en tekenachtige bestaanswijzen. Men kan met woordachtige bestaanswijzen het visualiserende, aan zintuiglijke waarneming gebonden karakter, dat de andere bestaanswijzen haast altijd hebben, te boven komen. Wel verliest men dan de macht van de exactheid en van de directheid van de visualiserende voorstelling. Deze exactheid en deze visualiserende voorstelling zijn echter

Modelmatige
benadering

beperkt van mogelijkheden en vergeleken met de woordachtige bestaanswijze minder toereikend. Met de rijkdom van de taal kan men verder reiken in het duiden van de structuur, al wordt men aldus ook nadrukkelijker geconfronteerd met de verlegenheid waarin de taal de wetenschap brengt". Aldus Santema op bladzijde 130 van zijn dissertatie.

Opbouw van het
model

Met deze informatie is het de tijd om te beginnen met de opbouw van het model (1). Het model bestaat uit drie modellen, die weer alle drie verschillende modellen bevatten. Eén van de drie modellen bevat de kwalificerende modaliteit voor alle drie modellen, dus voor het gehele model: de juridische waarde van de bedoeling van de rechthebbenden ten opzichte van de grens in het terrein.

De volgende drie modellen bouwen het gehele model op:

- . het wilsovereenstemmingsmodel (WM) waarin de ontwikkeling van de wilsovereenstemming tussen de rechthebbenden omtrent de ligging van de grens tot de kadastrale afbeeldingen zijn voltooid wordt beschreven. De belangrijkste modaliteit van het WM is de kwalificerende modaliteit die tevens de kwalificerende modaliteit van het gehele model is; zoals gezegd de juridische waarde van de bedoeling van de rechthebbenden omtrent de ligging van de grens. Van het WM worden de volgende twee elkaar aanvullende modellen afgeleid;
- . de notariële registratie (NR), waaronder hier (2) wordt verstaan het model gevormd door de beschrijving van wilsovereenstemming omtrent en ligging van de nieuwe grens in de akte die vervolgens wordt ingeschreven in de openbare registers;
- . de kadastrale afbeeldingen (KA), gemaakt door de landmeter. De belangrijkste KA zijn de veldwerken, waarop de landmeter de wilsovereenstemming omtrent en de ligging van de grens tot op de laatste centimeters afbeeldt, waarbij de meetgetallen worden beschouwd als een steekproef uit een statistisch

(1) Waarom de term "model" is gekozen is te lezen op blz. 4.

(2) De notariële registratie dient ertoe om veel meer aspecten van de wilsovereenstemming over het gehele object te beschrijven, zoals de prijs, de oude grenzen en de gebouwen, die hier slechts zijdelings, als zij van belang zijn voor de ligging van een nieuwe grens, ter sprake zullen komen.

Modelmatige
benadering

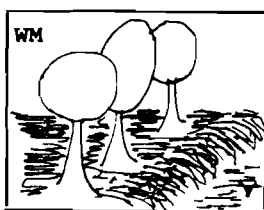
Beschrijving
op micro-
niveau en op
macro-niveau

model. Zo'n kadastrale afbeelding tot op de laatste centimeters wordt in het vervolg een kadastrale afbeelding op micro-niveau genoemd, waarbij de ligging van de grens binnen een micro-strook zeker is. Dit ter onderscheiding van de kadastrale afbeeldingen op macro-niveau, de van de veldwerken afgeleide kadastrale kaarten.

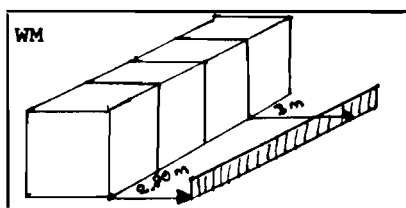
Meer in het algemeen wordt in het vervolg een beschrijving tot op de laatste centimeters een beschrijving op micro-niveau genoemd. De andere beschrijvingen zijn van macro-niveau (1).

Omdat zowel WM als NR en KA betrekking hebben op een omschrijving van kenmerken gerelateerd aan het terrein die de ligging van de grens aanduiden, wordt in het multi-disciplinaire model uitgegaan van rechthoeken met daarbij een uitleg (2), die zijn gebaseerd op de verzamelingenleer, waarbij alle rechthoeken een deel van de omschrijving van die kenmerken bevatten.

De gedachtengang leidt tot het volgende model:



Als de ligging van de grens in het terrein in de bedoeling van de rechthebbenden juridisch wordt gekenmerkt door een bomenrij en door een sloot kan het WM zoals hiernaast is weergegeven voorgesteld worden.



Leeft de wilsovereenstemming over de grens scherper bij de rechthebbenden, dan wordt het WM voorgesteld door een grotere rechthoek (met doorgaans meer terreindetails).

- (1) Om de gedachten te bepalen kan men zich een micro-omschrijving voorstellen als een beschrijving die aangeeft dat een grens zich met grote mate van zekerheid binnen een strook van 10 cm bevindt. Vanwege de beperkingen van de techniek kan een grens slechts lokaal binnen zo'n strook vastliggen ten opzichte van een referentie, bijvoorbeeld een andere grens of een gebouw. Micro-omschrijvingen hebben daarom slechts betekenis waar het beschrijvingen omtrent kleine gebieden betreft. Bij macro-omschrijvingen dient men meer aan objecten en overzichten daarvan te denken, zoals bij kadastrale kaarten. De begrippen 'macro' en 'micro' blijven echter enigszins gevoelsmatig.
- (2) Het multi-disciplinaire model heeft dus voor een deel een tekenachtige en voor een deel een woordachtige bestaanswijze.

Modelmatige
benadering

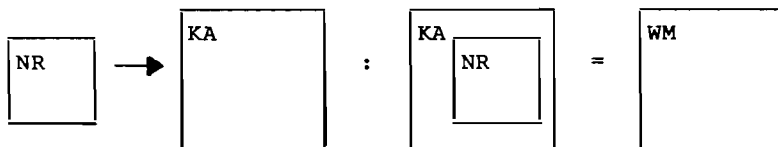
Soms leeft de wilsovereenstemming over de grens helemaal niet sterk, bijvoorbeeld als deze de afgeleide is van de wilsovereenstemming over een bepaalde prijs of oppervlakte. Het WM wordt dan door een kleine rechthoek voorgesteld:

$$\boxed{\begin{array}{l} \text{WM} \\ \text{f 75.000} \end{array}} \quad \text{of} \quad \boxed{\begin{array}{l} \text{WM} \\ 6000 \text{ m}^2 \end{array}}$$

In het vervolg worden de aan het terrein gerelateerde kenmerken niet meer in de rechthoeken aangegeven. Uitsluitend de grootte van de rechthoek geeft de mate van wilsovereenstemming aan.

NR en KA worden, net als het WM, weergegeven door rechthoeken, waarin de door NR en KA beschreven, aan het terrein gerelateerde kenmerken zijn gedacht. De grootte en onderlinge ligging van de rechthoeken geven de volledigheid van omschrijving aan en de onderlinge verhouding waarin zij het WM beschrijven. De elkaar aanvullende functies van notariële registratie (NR) en kadastrale afbeeldingen (KA) zullen in het vervolg uitvoerig worden uiteengezet.

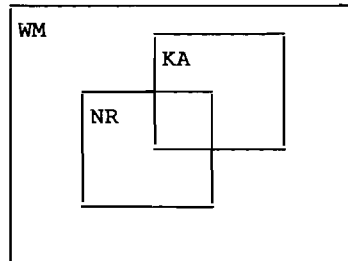
Vanuit zekerheidsstandpunt gezien zijn NR en KA optimaal als de KA zo voortbouwen op de NR dat NR en KA het gehele WM beschrijven:



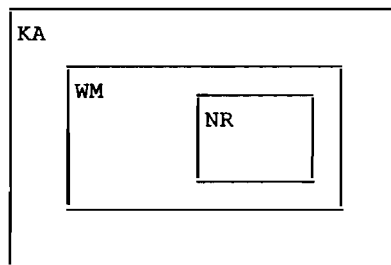
Dit model hoeft vanuit een ander standpunt, bijvoorbeeld het economische, helemaal niet optimaal te zijn.

Het kan zijn dat NR en KA elkaar gedeeltelijk overlappen en samen maar een deel van het WM beschrijven:

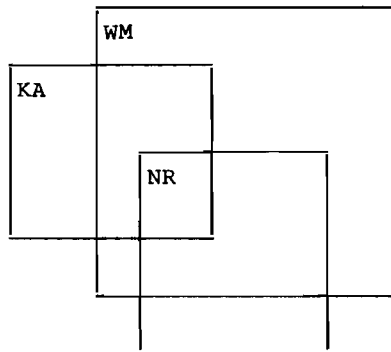
Modelmatige
benadering



Ook is de mogelijkheid aanwezig dat de KA een scherpere wilsovereenstemming suggereren dan in werkelijkheid aanwezig is:



Of KA en NR vullen elkaar gedeeltelijk aan, maar beschrijven samen niet het gehele WM:



Na deze uitleg zal duidelijk zijn hoe met het model omgegaan dient te worden.

Modelmatige
benadering

Diepere beschouwing
van het model

Het wilsovereen-
stemmingsmodel
(WM)



WM

In het nu volgende deel zal dieper ingegaan worden op de modellen (WM, NR en KA) die mijn model opbouwen, hun sterke en zwakke modaliteiten en hun onderlinge relaties. Daarbij zal het nodig blijken het model met nog een model uit te breiden, het vaststellingsmodel (VM), dat van belang wordt als problemen over de ligging van een grens rijzen. Om allerlei mogelijk optredende situaties duidelijk te maken zullen de vier rechthoeken (WM, NR, KA en VM) ten opzichte van elkaar verschuiven en van grootte veranderen.

Bij de uitleg zal de geschiedenis van grenzen worden gevolgd. Begonnen wordt bij het ontstaan van een nieuwe grens, dan volgen notariële registratie en kadastrale afbeeldingen als zekerheidsverschaffing ter voorkoming van problemen, dan gebeurt er een tijd niets waarvoor de hulp van de zekerheidsverschaffers nodig is totdat moeilijkheden optreden, waarmee de behoefte aan zekerheid sterk naar voren komt. De sterk wisselende behoefte aan zekerheid gaat gepaard met een sterk wisselende maatschappelijke behoefte aan nauwkeurigheid waarbinnen de ligging van de grenzen bekend moet zijn. Dit spelingsproces zal in de uitleg duidelijk naar voren komen.

Een nieuwe grens zal in enige fasen ontstaan in de gedachten van hen die daarbij betrokken zijn. Op één of andere wijze gaan zij uit van het terrein. Zij kunnen bijvoorbeeld het terrein ingaan en zich uit terreinkenmerken een beeld van de nieuwe grens vormen, maar ook is het mogelijk dat zij zich een beeld vormen van waar de grens moet komen aan de hand van een kaart waaraan zij het terrein relateren of zij gaan uit van een bepaalde oppervlakte. Zo ontstaat een psychologische wilsovereenstemming omtrent het verloop van de grens in het terrein. De betrokkenen zullen hun psychologische wilsovereenstemming kenbaar willen maken aan derden, zodat deze onder invloed van historische (1) en sociale modaliteiten juridische waarde krijgt. Hierbij wordt dus gesteld dat de juridische waarde die de rechthebbenden hechten aan de ligging van de grens, de kwalificerende modaliteit van het WM en van het gehele model, is ontstaan, zodra zij hebben besloten naar de notaris te gaan. Het ontstaan van de kwalificerende modaliteit moet echter ook niet worden overschat: het is een tijd-

(1) In de Middeleeuwen bijvoorbeeld had de eigendom met de begrenzing ervan nog lang niet de belangstelling die deze later gekregen heeft.

Modelmatige
benadering

stip in een vloeiende ontwikkeling van de bedoeling omtrent de ligging van de grens, die ook na het ontstaan van de kwalificerende modaliteit nog doorgaat totdat wilsovereenstemming over en ligging van de grens door de notaris met de hulp van de bewaarder zijn geregistreerd en vervolgens kadastraal zijn afgebeeld door de landmeter. Notaris en landmeter kunnen de rechthebbenden immers adviseren het WM aan te scherpen en aan te passen (1).

De rechthebbenden kunnen de kwalificerende modaliteit in verschillende bestaanswijzen uitdrukken aan notaris en landmeter. De bestaanswijzen hangen samen met de scherpste van hun bedoeling omtrent de grens:

- . de mentale bestaanswijze die hierboven is uiteengezet is de basis van de andere;
- . de rekenachtige bestaanswijze, bijvoorbeeld een aantal vierkante meters grond;
- . de tekenachtige bestaanswijze, bijvoorbeeld een kaartje van een te bouwen object;
- . de woordachtige bestaanswijze, bijvoorbeeld een opgeschreven afspraak;
- . de dingachtige bestaanswijze, bijvoorbeeld als de nieuwe grens in het terrein aanwezig is en deze aan notaris en landmeter wordt aangewezen.

Zoals in de inleiding is gezegd, wordt in deze scriptie ervan uitgegaan dat in de afgelopen 150 jaar is gebleken dat de maatschappelijke behoefte bestaat de ligging van de grens notariëel te registreren en kadastraal af te beelden, dit om zekerheid voor de toekomst te krijgen. Mijn uitgangspunt wordt gerechtvaardigd door de resultaten van een enquête, gehouden onder mensen die de ligging van nieuwe grenzen aan het Kadaster hebben aangewezen (2). De rechthebbenden vinden het zeer belangrijk dat het WM openbaar gemaakt wordt door een neutrale instantie. Als de ontwikkeling van de kwalificerende modaliteit is voltooid, bij de aanwijzing van

(1) Hiermee kan de notaris verder gaan dan de landmeter, zie hoofdstuk 3.

(2) Zie blz. 56, 67 en 68.

Modelmatige
benadering

de ligging van de nieuwe grens aan de landmeter, vinden de rechthebbenden dat de ligging van de nieuwe grenzen op micro-niveau bekend moet zijn. De geëiste precisies zijn als volgt (1):

Totaal aantal antwoorden	Geëiste precisie in centimeters					
	<1	1	10	50	Afhankelijk situatie	Geen mening
114	3	28	55	13	8	11

75% van de aanwijzers eist dus een precisie op micro-niveau.

Dat mensen grote waarde hechten aan hun grenzen blijkt ook uit het iedere lezer bekende territoriuminstinct en uit de in de praktijk voorkomende buiten alle proporties uitgroeiende grensruzies.

NR en KA

Bij NR en KA zijn de modaliteiten uit het WM en ook andere van belang:

mathematische
ruimtelijke
fysische
biotische
psychische
historische
talige
sociale
economische
juridische

De modaliteiten kunnen door NR en KA in de volgende bestaanswijzen worden uitgedrukt:

rekenachtig
tekenachtig
woordachtig

In het onderstaande zal uiteengezet worden voor de beschrijving van welke modaliteiten in welke bestaanswijzen NR en KA speciaal geschikt zijn. Zo kan gekomen worden tot een functieverdeling van notaris en landmeter.

(1) Zie ook blz. 58.

Modelmatige
benadering

Vrijheid

NR

De kwalificerende modaliteit is juridisch, waarmee het begrip "vrijheid" wordt geïntroduceerd (1). Het zal duidelijk zijn dat de partijen de vrijheid hebben al dan niet volgens juridische normen tot wilsovereenstemming te komen. Echter ook elders komt het begrip "vrijheid" naar voren.

Notaris en landmeter betrekken sociale, economische en juridische modaliteiten, allemaal cultuurwetenschappen, in hun registratie en afbeelding. Bovendien dienen zij rekening te houden met de vrijheid van de toekomstige mens (2).

De NR wordt gevormd door de omschrijving van het WM in notariële akte met daarop volgende inschrijving in de openbare registers om openbaarheid mogelijk te maken. Voor de rechtsovergang is de NR doorgaans vereist.

De rechthebbenden uiten hun WM aan de notaris. Deze doet recherche in oude akten, de kadastrale registratie (3) en -te weinig (4)- in kadastrale afbeeldingen. De recherche is de belangrijkste zekerheidsverschaffende taak van de notaris. Vervolgens trekt hij zijn conclusies betreffende de rechtstoestand uit het onderzoek en kijkt hij of deze niet in strijd zijn met het WM. De notaris heeft de vrijheid de partijen te adviseren het WM aan te passen of aan te scherpen. Wanneer conclusies van de notaris en WM niet (meer) strijdig zijn vindt registratie plaats in een vorm die voor een deel door de wet wordt bepaald, voor een deel in vrijheid door de partijen en voor een deel in vrijheid door de notaris (5), tezamen de juridische modaliteit van de NR vormend.

Zoals gezegd (6), bedient de notaris zich vooral van een juridische modaliteit in een woordachtige bestaanswijze. Hij is hierin bij uitstek deskundig; het recht heeft zich sterk ontwikkeld in de woordachtige bestaanswijze: veel juridische begrippen worden in één scherp gedefinieerde woordachtige bestaanswijze uitgedrukt.

Soms giet de notaris zijn juridische modaliteit in de reken- of tekenachtige bestaanswijze. Wanneer deze bestaanswijzen een hulpmiddel zijn om het WM op macro-niveau te beschrijven, zijn deze daartoe uitstekend ge-

- (1) Zie blz. 6.
- (2) Zie Santema, blz. 148 en 154.
- (3) Een samenvatting van conclusies uit de openbare registers, opgemaakt door de bewaarder van kadastrale registratie, kadastrale afbeeldingen en openbare registers.
- (4) Zie blz. 41.
- (5) Bijvoorbeeld een omschrijving van de grens met "zoals afgepaald" of met " 2 meter uit de muur".
- (6) Zie blz. 10.

Modelmatige
benadering

schikt. Wanneer ze echter een omschrijving van het WM op micro-niveau willen geven, falen ze vaak (1). Het falen kan praktische oorzaken hebben, omdat tussen het passeren van de akte en de komst van de landmeter veranderingen in het terrein van meer dan micro-niveau optreden, waardoor afwijkingen ontstaan tussen akte en terrein. Het falen kan echter ook een theoretische oorzaak hebben: de landmeter moet voortbouwen op de NR. Zoals het recht zich sterk heeft ontwikkeld in de woordachtige bestaanswijze, heeft de landmeetkunde zich sterk ontwikkeld in de reken- en tekenachtige bestaanswijzen. Veel landmeetkundig-mathematische begrippen worden in één, scherp gedefinieerde reken- of tekenachtige bestaanswijze uitgedrukt. Hierin is de notaris niet deskundig, wat tot een zodanige reken- of tekenachtige bestaanswijze van de NR kan leiden, dat de landmeter daarmee niet uit de voeten kan. Problemen zullen vooral dan optreden als de notaris de ligging van de grenzen op micro-niveau tracht uit te drukken, waarvoor de scherp gedefinieerde landmeetkundig-mathematische begrippen vereist zijn. Hij kan zich daarom beter beperken tot een macro-omschrijving.

Bekeken wordt nu welke modaliteiten in welke bestaanswijze goed in de NR beschreven kunnen worden (2), eventueel met een voorbeeld:

Mathematische:

- wb goed tot op macro-niveau, als aanvulling op tb of rb (zoals "schetsmatig aangegeven");
- tb goed tot op macro-niveau (kaartje bij de akte);
- rb goed tot op macro-niveau (6 meter van de muur);

Ruimtelijke:

- wb goed tot op macro-niveau (kelder);
- tb als bij de mathematische modaliteit;
- rb als bij de mathematische modaliteit;

Fysische:

- wb goed tot op micro-niveau bij duidelijke beschrijfbare entiteiten (afpaling);
- tb niet geschikt;
- rb niet geschikt;

(1) Zie hoofdstuk 3.

(2) De bestaanswijzen worden als volgt afgekort:
woordachtige: wb
tekenachtige: tb
rekenachtige: rb

Modelmatige
benadering

Biotische:

wb omdat de notaris het terrein doorgaans niet bezoekt kan geen aanwijzing plaatsvinden. Wel kan op micro-niveau de biotische modaliteit van de grens worden aangeduid (boom ↔ hek);
 tb niet geschikt;
 rb niet van toepassing;

Psychische:

wb de notaris is deskundig in het adviseren om het WM aan te passen of aan te scherpen en dit in woorden te beschrijven. De wilsovereenstemming kan in deze fase doorgaans niet scherper worden omschreven dan tot op macro-niveau;
 tb goed tot op macro-niveau (kaartje);
 rb goed tot op macro-niveau (6 meter van de muur);

Historisch:

wb goed tot op macro-niveau (notaris doet recherche in kadastrale registratie, kadastrale afbeeldingen op macro-niveau en openbare registers en deelt dat mee in de akte);
 tb goed tot op macro-niveau (tekening bij oude akte)
 rb niet van toepassing;

Talig:

wb goed tot op macro-niveau (de woorden in de akte);
 tb goed tot op macro-niveau (tekening bij de akte);
 rb goed tot op macro-niveau (cijfers bij de akte);

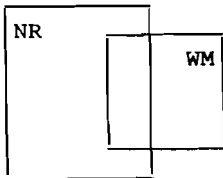
Sociaal:

wb goed, doorgaans tot op macro-niveau (zekerheid);
 tb idem;
 rb idem;

Economisch:

wb goed tot op macro-niveau, anders wordt het risico van discrepanties tussen NR en terreinsituatie te groot wat hoge kosten met zich mee kan brengen. Omschrijving tot op micro-niveau, indien al mogelijk, kan teveel tijd kosten en er kunnen discrepanties optreden. Na NR kunnen rechthebbenden hypotheek verlenen.
 tb idem;
 rb idem;

Modelmatige
benadering



Juridisch:

wb reeds betoogd is dat de juridische modaliteit vooral in de wb ontwikkeld is en tb en rb beter niet tot een scherpere omschrijving dan tot macro-niveau kunnen dienen (tb en rb komen verder niet meer apart ter sprake).

Voor de rechtsovergang is de NR vereist. De juridische modaliteit is de kwalificerende modaliteit van de NR. De relatie tussen juridische modaliteiten van WM en NR is intramodaal (1).

De juridische terminologie in de NR maakt geen onderscheid tussen micro- en macrostructuur (vergelijk de begrippen eigendom, bezit en verjaring) (2) en veel funderende modaliteiten van de juridische modaliteit van de NR zijn, soms vanwege de specifieke deskundigheid van de notaris, toereikend tot op macro-niveau: de NR is toereikend voor een omschrijving van WM tot op macro-niveau. De NR dient dan later door de landmeter te worden aangevuld.

Dat de omschrijving in de NR doorgaans noodzakelijkerwijs niet scherper dan tot op macro-niveau kan gaan is op praktische gronden helemaal niet erg:

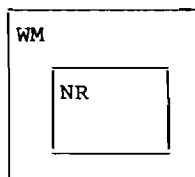
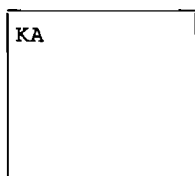
Veelal komen de partijen bij de notaris voordat de nieuwe grens in het terrein met een definitieve afscheiding is aangegeven. Het WM heeft dan nog niet de scherpste die deze krijgt als de afscheiding er wel is. In veel gevallen zal de afscheiding ergens in een macro-strook van 50 cm worden gezet. Als dan de notaris een scherpere wilsovereenstemming suggereert dan in de bedoeling van de rechthebbenden leeft ontstaat het risico van discrepanties tussen terreinsituatie, akte uitmondend in de openbare registers en kadastrale afbeeldingen.

Ook om een andere reden is het gunstig dat de NR een omschrijving tot op macro-niveau geeft. Bij deze reden wordt, in tegenstelling tot bij de voorgaande, niet uitgegaan van de bedoeling van de rechthebbenden, maar van de rechtswetenschap. De juridische modaliteit van de NR heeft een

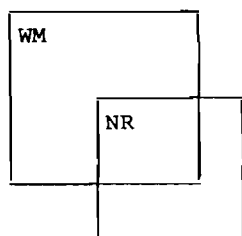
(1) Vergelijk blz. 6.

(2) Zie ook W. Baarda, Een analyse van de technische werkzaamheden van de landmeter van het Kadaster, Delft, LG, najaar 1957; W. Baarda, Onzekerheidsgebieden in recht en geodetische techniek, Delft, LG, najaar 1957 en Prof. ir. W. Baarda, Schimmenspel en maatschappij, Voordracht voor NLF en NGL, 12-11-1965 te Arnhem.

Modelmatige
benadering



of



sterke binding met het privaatrecht. De rechthebbenden dienen veel preciezer de privaatrechtelijke aspecten te kennen dan de publiekrechtelijke aspecten, waarop de KA zijn gebaseerd. Als in de privaatrechtelijke NR een micro-omschrijving van de ligging van de grens wordt opgenomen ligt de grens privaatrechtelijk veel meer vast en treden bijvoorbeeld ten gevolge van beheerswerkzaamheden heel snel discrepanties op tussen privaatrechtelijke toestand en terreinsituatie. Door de micro-omschrijving publiekrechtelijk vast te leggen treden discrepanties tussen privaatrechtelijke toestand en terreinsituatie lang niet zo snel op.

De kadastrale afbeeldingen (KA) worden vooral gevormd door de veldwerken, waarop de ligging van de grens tot op micro-niveau wordt afgebeeld, samen met een korte omschrijving van overwegend de fysische kenmerken en de wilsovereenstemming.

Hiervan afgeleid worden de kadastrale kaarten, die een omschrijving van de ligging van de grens tot op macro-niveau geven.

De juridische wilsovereenstemming omtrent de ligging van de grens wordt door de partijen in het terrein op microniveau aangewezen aan de landmeter.

Hij vergelijkt het aangewezen met de NR en reeds aanwezige KA. Vervolgens concludeert de landmeter of daartussen discrepanties bestaan. Om het risico van een veranderd WM zo gering mogelijk te doen zijn dient de aanwijzing kort na de NR te geschieden. De landmeter heeft de vrijheid binnen de door de NR vastgelegde strook, doorgaans van macro-niveau, de partijen te adviseren hun WM aan te passen. Wanneer geen discrepanties tussen hun WM, NR en oude KA optreden, beeldt hij de ligging van de grens kadastraal af op micro-niveau en registreert hij de wilsovereenstemming volgens door het Kadaster ingestelde interne normen (1). Overigens houdt de landmeter een behoorlijke vrijheid over om te beslissen hoe de ligging van de grens kadastraal technisch af te beelden.

Zoals gezegd (2) bedient de landmeter zich vooral van een mathematische modaliteit in een reken- en tekenachtige bestaanswijze. Hij is hierin bij uitstek deskun-

(1) Uit HTW, IKR en HLV.

(2) Zie blz. 10.

Modelmatige
benadering

dig. De landmeetkunde heeft zich sterk ontwikkeld in de reken- en tekenachtige bestaanswijzen: veel landmeetkundig-mathematische begrippen worden in één, scherp gedefinieerde reken- of tekenachtige bestaanswijze uitgedrukt.

De omschrijving van het WM in de KA is een voortbouw op de NR, waarin de juridische modaliteit in de woordachtige bestaanswijze voorop staat. De omschrijving van het WM betreffende een nieuwe grens in de KA kan dus nooit los van de NR gezien worden.

Bekeken wordt nu welke modaliteiten in welke bestaanswijze het beste in de KA beschreven kunnen worden (1), elk met een voorbeeld:

Mathematische (de kwalificerende modaliteit van de KA):

- wb niet van toepassing;
- tb goed tot op macro-niveau (kadastrale kaart);
- rb goed tot op micro-niveau zeker als het statistische deel aan het functionele deel wordt toegevoegd (cijfers en lijnen op het veldwerk);

Ruimtelijke:

- wb goed op macro-niveau (de opmerking op het veldwerk dat op een stuk grond een helling van 15% is);
- tb goed tot op macro-niveau in twee dimensies, voegt niets aan de mathematische modaliteit toe;
- rb goed tot op micro-niveau in twee dimensies, voegt niets aan de mathematische modaliteit toe;

Fysische:

- wb voldoet goed tot op micro-niveau als het duidelijk beschrijfbaar entiteiten betreft (grenssteen);
- tb niet van toepassing;
- rb goed tot op micro-niveau in twee dimensies, voegt niets aan de mathematische modaliteit toe;

Biotische:

- wb vanwege terreinbezoek is de aanwijzing een geschikte manier om het WM op micro-niveau over te brengen. De biotische modaliteit van de grens kan op micro-niveau worden aangegeven (boom ↔ hek);

(1) De bestaanswijzen worden als volgt afgekort:
woordachtig: wb
tekenachtig: tb
rekenachtig: rb

Modelmatige
benadering

tb niet van toepassing;
rb goed tot op micro-niveau in twee dimensies, voegt
niets aan de mathematische modaliteit toe;

Psychische:

wb de landmeter is deskundig in het adviseren om het
WM binnen de macrostrook tot binnen micro-niveau
aan te passen of aan te scherpen en hiervan een
beschrijving in woorden aan de mathematische moda-
liteit op micro-niveau toe te voegen;

rb idem;

tb niet van toepassing;

Historische:

wb niet van toepassing;

tb goed tot op macro-niveau (de hulpkaart);

rb kan goed zijn tot op micro-niveau (als oude
kadastrale afbeeldingen bij de opmeting worden
meegenomen);

Talige:

wb als aanvulling op de akte goed tot op micro-
niveau (woorden en lijnen op het veldwerk);

rb idem;

tb goed op macro-niveau (kadastrale kaart als afge-
leide van het veldwerk);

Sociale:

wb goed tot op micro-niveau (reconstructies aan de
hand van veldwerken);

rb idem;

tb goed tot op macro-niveau (problemen oplossen met
kadastrale kaarten);

Economische:

moeilijk te beoordelen, omdat de eisen van recht-
hebbenden nauwelijks in een kosten-batenanalyse
zijn uit te drukken (1);

Juridische:

met behulp van wb en rb is een goede aanvulling
tot op micro-niveau van de NR mogelijk, omdat
veel funderende modaliteiten tot op micro-niveau
gaan. Anders gezegd: met NR en in wb en rb kan
van de kwalificerende modaliteit van de KA (de

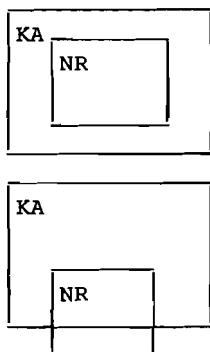
(1) Onderzoek naar de kosten van de eisen is dringend
gewenst.

Modelmatige
benadering

mathematische modaliteit) worden getranscendeerd naar de kwalificerende modaliteit van WM, dus van het gehele model, de juridische modaliteit. De relatie tussen KA en WM is dus in hoofdzaak intermodaal, maar door de transcendentie-mogelijkheid zijn KA een goede aanvulling van de macro-rechtszekerheid tot een micro-rechtszekerheid. Dit wordt steeds meer ingezien (1).

De KA zijn, zoals gezegd op blz. 22, sterk verbonden met het publiekrecht, terwijl ze wel dege-lijk privaatrechtelijke waarde hebben. Dit is goed voor de zekerheidsverschaffende functie, gezien vanuit standpunten van notaris en landmeter. Zij voelen zich net iets minder aan publiekrechtelijke gegevens omtrent de ligging van de grens gebonden. Daarmee ligt privaatrechtelijk, voor hun gevoel, de grens niet zo strikt op micro-niveau voor de toekomst vast. Zo worden al te veel discrepanties tussen rechtstoestand, registratie, afbeeldingen en terreinsituatie voorkomen. Er blijven enige mogelijkheden voor speling over. In de praktijk wordt gewaarborgd (2), dat de discrepanties niet zo groot worden, dat ze maatschappelijk onaanvaardbaar worden. Zolang geen problemen optreden is de speling van macro-niveau, die bij moeilijkheden tot micro-niveau kan worden teruggebracht.

Verhouding tussen
NR en KA



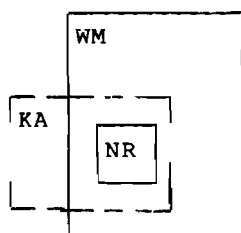
NR en KA dienen elkaar aan te vullen. Welk deel van het WM zij samen dienen te beschrijven wordt vooral door juridische, economische en sociale aspecten bepaald. Notaris en landmeter moeten niet proberen al te gedetailleerd elkaars modaliteiten en de bestaanswijzen daarvan toe te passen. Vanwege hun verschillende deskundigheden worden dan misverstanden en wrijvingen veroorzaakt. De notaris dient zich in de NR te richten op een macro-omschrijving, die de landmeter aanvult tot een micro-omschrijving. Omdat notaris en landmeter van elkaar afhankelijk zijn dienen zij een idee van elkaars werkzaamheden te hebben en elkaar aanwijzingen te geven.

Zo kan een optimale verhouding bereikt worden. Hierbij kan de op te richten Kadasterraad een nuttige functie

- (1) Zie hoofdstuk 4 en Rapport inzake de doelstellingen van het rechtszekerheidsbeleid van het Departement van V. en R.O., Werkgroep Beleidsanalyse KADOR, Apeldoorn, maart 1979, blz. 1 en 3, waarin als hoofddoelstelling van het Kadaster wordt genoemd: "Het bevorderen van de rechtszekerheid ten aanzien van goederen van bijzonder maatschappelijk belang".
- (2) Als het OK wordt ingevoerd zijn de waarborgen zelfs wettelijk.

Modelmatige
benadering

Gang van zaken
zonder problemen



hebben. Overigens is door juridische, economische (1) en sociale ontwikkelingen de optimale verhouding niet constant in de tijd, al vormt de vanwege ons causale stelsel bestaande relatie met verleden en toekomst wel een dempende factor.

De normen die ontstaan bij een optimale verhouding kunnen vervolgens in eisen voor toetsing van registratie en afbeelding worden vertaald.

Nadat wilsovereenstemming over en ligging van de grenzen kadastraal zijn afgebeeld op micro-niveau, worden de KA doorgaans een tijd niet geraadpleegd.

Vanwege hun publiekrechtelijke oorsprong en het maatschappelijk gebruik kunnen zij een tijd blijven "sluimeren".

Bij rechtsovergangen zullen in een aantal gevallen de KA op macro-niveau worden vergeleken met het terrein, die dan vervolgens een hulpmiddel zijn bij het privaatrechtelijk omschrijven van het WM in de NR.

Zo'n vergelijking tussen terrein en KA op macro-niveau dient krachtig te worden bevorderd. Het juiste evenwicht tussen zekerheid omtrent overeenstemming tussen KA, NR en terrein enerzijds en het risico dat afwijkingen die reeds jaren zonder enig probleem bestaan plotseling naar boven komen en conflicten veroorzaken anderzijds, wordt met een toetsing op macro-niveau bereikt. De rechthebbenden zullen slechts in uitzonderingsgevallen in deze periode, waarin geen problemen optreden, geïnteresseerd zijn in de micro-relatie tussen KA en terrein (2).

Deze benadering sluit aan bij de vrijheid binnen een macro-strook die maatschappelijk wordt gewenst bij de handhaving van de grens in het terrein. De behoefte aan deze vrijheid blijkt in de praktijk uit de afwijkingen tussen afscheidingen en eigendomsgrenzen die in de loop der tijd zichtbaar worden. Theoretisch is de behoefte aan vrijheid afleidbaar uit de kwalificerende modaliteit van het model, de bedoeling van de rechthebbenden.

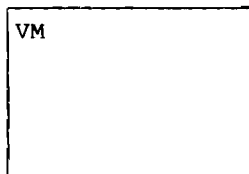
De kwalificerende modaliteit eist dat met de vrijheid van de mens voor de toekomst rekening wordt gehouden. Omdat micro-afbeeldingen niet aansluiten bij de behoefte aan vrijheid van de mens is het onjuist de KA als kwalificerend te beschouwen. Daarbij komt dat het technisch onmogelijk is over grotere gebieden met verspreide bebouwing KA op micro-niveau te reconstrueren (3).

- (1) Voor een belangrijk deel bepaald door de ontwikkelingen in de techniek.
- (2) Zie ook Prof. mr. P. de Haan, Kadaster en agrarisch recht, Inaugurele rede, Delft, 2 mei 1962, blz. 7.
- (3) Dezelfde conclusie is te vinden in W. Baarda, The Future of the Geometre, Archives 12th Int. Congress of Surveyors, Vol. A, Paper 2A, London, 1968.

Modelmatige
benadering

Problemen

Door verschillende redenen (1) kunnen zowel overheid als rechthebbenden op een bepaald moment de behoefte voelen de ligging van de grens weer tot op micro-niveau te kennen. Het WM is dan te klein geworden of verschoven, zodat de ligging van de grens in het terrein opnieuw moet worden vastgesteld aan de hand van een aantal aan het terrein ontleende kenmerken. Daartoe wordt het vaststellingsmodel (VM) geïntroduceerd, een rechthoek van dezelfde aard als de in het voorafgegane geïntroduceerde rechthoeken:



In het onderstaande zal eerst op het opnieuw vaststellen van de grens op initiatief van de rechthebbenden worden ingegaan, vervolgens zullen enige aanvullingen volgen die specifiek zijn voor het opnieuw vaststellen op initiatief van de overheid in diens publiekrechtelijke hoedanigheid.

Rechthebbenden

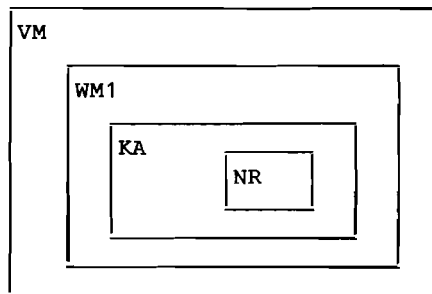
Wanneer de ligging van de grens opnieuw wordt vastgesteld, kunnen daartoe in principe bijdragen:

- . het WM ten tijde van het ontstaan van de nieuwe grens, hier WM1 genoemd;
- . het WM ten tijde van de behoefte aan het opnieuw vaststellen van de ligging van de grens, hier WM2 genoemd;
- . de NR;
- . de KA;
- . andere aspecten, voornamelijk het juridische aspect verjaring, waarvoor informatie over WM-en in de tussenliggende periode nuttig is.

Het VM kan dus WM, NR en KA bevatten, bijvoorbeeld volgens een van de onderstaande relaties:

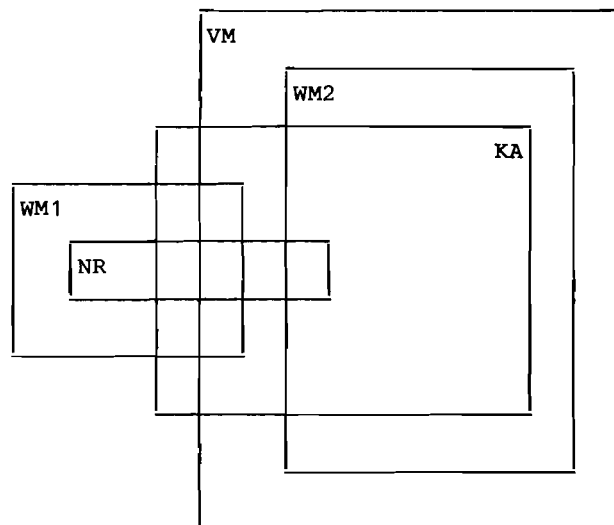
(1) Voor een uitvoerige uiteenzetting, zie hoofdstuk 4.

Modelmatige
benadering



Hier is het WM kleiner dan het VM: de oorspronkelijke wilsovereenstemming met neerlegging daarvan in NR en KA ging tot een strook van 35 cm, terwijl de behoefte ontstond de ligging van de grens opnieuw vast te stellen tot op

een strook van 5 cm, bijvoorbeeld omdat bosgrond werd bestemd tot bouwterrein.



Hier waren noch NR noch KA een juiste weergave van de oorspronkelijke wilsovereenstemming. De KA zijn niet geheel in overeenstemming met de NR. De nieuwe wilsovereenstemming die in de jaren is gaan afwijken van de oude en onvoldoende is om de partijen tot elkaar te brengen, is niet geheel in overeenstemming met de KA en grotendeels in strijd met de NR. Dit geheel en andere aspecten worden beschouwd in het VM. De vaststelling geschiedt vooral aan de hand van KA en WM2.

Modelmatige
benadering

De eisen

Tijdens de (korte) periode waarin de behoefte aan macrozekerheid wordt verscherpt tot behoefte aan microzekerheid gelden eisen waarvan onderstaand beeld is verkregen uit een enquête gehouden onder rechthebbenden bij wie een reconstructie van kadastrale afbeeldingen is uitgevoerd (1).

Totaal aantal antwoorden	Geëiste precisie in centimeters						
	<1	1	10	50	Geen mening	Afhankelijk van de situatie	Anders
131	7	61	38	4	5	9	6

Zelfs wanneer we deze micro-eisen vergelijken met de micro-eisen bij registratie en afbeelding van een nieuwe grens is een indicatie van het spelingsproces van de nauwkeurigheid waarmee de ligging van een grens bekend moet zijn te bespeuren.

De antwoorden dienen wel te worden gerelativeerd. Dat blijkt uit de ervaring dat rechthebbenden die een precisie van 1 cm eisen zelf vrijwel nooit afscheidingen op preciezer dan 5 cm plaatsen. Verder moet worden opgemerkt dat de interesse voor grenzen vooral bij huizen met tuinen groot is (2). Hieruit is af te leiden dat de rechthebbenden hun grenzen ten opzichte van hun huis beschouwen (3).

Wijzen van opnieuw
vaststellen van de
grens

Op verschillende wijzen kan de ligging van een grens opnieuw worden vastgesteld. Al deze wijzen gaan uit van de juridische waarde van de bedoeling van de rechthebbenden omtrent de ligging van de grens in het terrein. Dit wil echter niet zeggen dat deze kwalificerende modaliteit van het model beslissend is voor het opnieuw vaststellen: naarmate meer tijd verstrijkt tussen NR en KA en opnieuw vaststellen bestaat meer mogelijkheid rekening te houden met de vrijheid van de mens bij de handhaving van de grens. Met die vrijheid wordt rekening gehouden op twee met elkaar samenhangende manieren:

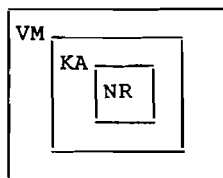
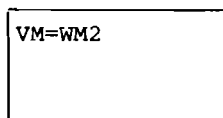
- . de rechthebbenden kunnen op verschillende wijzen de ligging van de grens opnieuw vaststellen, waarbij de kwalificerende modaliteit verschillende invloeden heeft;
- . alle wijzen hechten in meerdere of mindere mate waarde aan de terreinsituatie ten tijde van de behoefte aan het opnieuw vaststellen van de grens. In het terrein komt de vrijheid bij de handhaving van de grens het duidelijkst tot uitdrukking.

(1) Zie blz. 90.

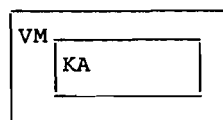
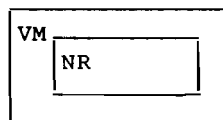
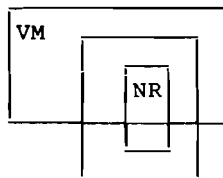
(2) Zie blz. 91.

(3) Dezelfde conclusie is te vinden in W. Baarda, *The Future of the Geometre*, Archives 12th Int. Congress of Surveyors, Vol. A, Paper 2A, London, 1968.

Modelmatige
benadering



of



In het onderstaande zullen de meest voorkomende wijzen om een grens opnieuw vast te stellen naar toenemende mate van conflict worden behandeld. Zij vervullen allemaal een zodanige functie dat zij bij beschouwing van vooral sociale en economische aspecten in een bepaalde fase van een conflict een optimaal effect hebben:

- de meest eenvoudige wijze om problemen over de ligging van een grens op te lossen is door overleg tussen de rechthebbenden. Zij nemen een beslissing binnen een door hen zelf bepaalde strook. Om de beslissing zakelijke werking te geven dient deze tot uitdrukking te komen in openbare registers, kadastrale registratie en kadastrale afbeeldingen;
- de rechthebbenden overleggen aan de hand van NR of KA op macro- of micro-niveau en volgen deze in meer of mindere mate. Het voordeel van deze wijze om problemen op te lossen is dat de kosten gering zijn. Een nadeel is dat het risico bestaat dat partijen NR of KA verkeerd of sterk in hun eigen voordeel interpreteren, hetgeen conflicten kan oproepen tussen de partijen of met derden die doorgaans op NR en KA mogen afgaan;
- partijen roepen de hulp van notaris of bewaarder in om aan de hand van de NR de ligging van de grens opnieuw vast te stellen. (Deze wijze moet onderscheiden worden van de eerste manier om problemen op te lossen waar de eventuele functie van notaris of bewaarder veel meer adviserend is). Soms zal deze wijze goed werken, al zal voor het specifieke probleem van de ligging van grenzen de omschrijving in NR doorgaans niet scherp genoeg zijn;
- verreweg de meeste problemen over de ligging van grenzen die de rechthebbenden niet zelf oplossen worden voorgelegd aan de landmeter van het Kadaster en door hem opgelost (1). De landmeter gaat uit van de KA, waarin de NR reeds is verwerkt. Soms zal het nodig blijken de NR aan een onderzoek te onderwerpen.
De relatie tussen KA op micro-niveau als functioneel verband tussen mathematische grootheden en de ter-

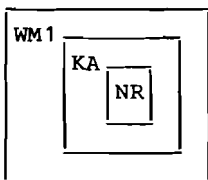
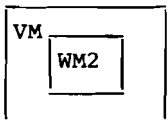
(1) Zie de resultaten van de enquêtes in hoofdstuk 4 en Rapport inzake de doelstellingen van het rechtszekerheidsbeleid van het Departement van V. en R.O., Werkgroep Beleidsanalyse KADOR, Apeldoorn, maart 1979, blz. 7.

Modelmatige
benadering

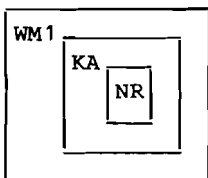
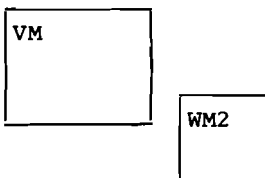
reinsituatie ten tijde van WM1 is gelegd via de begrippen betrouwbaarheid en precisie waarmee van een aantal menselijke handelingen geabstraheerd wordt. De betrouwbaarheid geeft een indicatie van de kans dat fouten in de KA niet ontdekt zijn. De precisie is een maat van de strook rondom de KA, waarbinnen de grens met een bepaalde zekerheid ligt. Deze mag vanwege de maatschappelijke eisen niet te breed zijn. Het is daarom zonder meer terecht dat bij reconstructie van de KA in het terrein de landmeter een grens opnieuw vaststelt, althans tracht vast te stellen, binnen de door de precisie bepaalde micro-strook, die de verbinding vormt tussen KA en terrein. Het terrein is in de micro-strook belangrijker dan de KA, omdat dit meer in de belevingswereld van de rechthebbenden past. Naar mijn mening mag een landmeter onder bepaalde omstandigheden zelfs verder gaan en de ligging van een grens opnieuw vaststellen binnen een macro-strook, bepaald door KA op macro-niveau en door NR. Die bepaalde omstandigheden doen zich voor als binnen de macro-strook zich feiten voordoen die volgens het zakenrecht tot verjaring aanleiding geven. Deze feiten zijn voortdurend, ondubbelzinnig en zichtbaar bezit als eigenaar. Binnen de macro-strook kunnen deze feiten doorgaans niet worden aangetoond met enkel gebruikmaking van de zuiver juridische terminologie, dus zonder dat de landmeetkunde wordt ingeschakeld zoals bij de kadasterclausule wel het geval is. Voortdurend, ondubbelzinnig en zichtbaar bezit als eigenaar is veelal niet op macro-niveau te bewijzen met een model in de woordachtige bestaanswijze. Voor een bewijs binnen de macro-strook is in de meeste gevallen raadpleging van de KA vereist, waaruit vaak wel is af te leiden of de feiten zich binnen de macro-strook hebben voorgedaan. Wanneer raadpleging van de KA vereist is, kan de landmeter beter direct zelf de grens - administratief - opnieuw vaststellen binnen de strook waarin deze oorspronkelijk met zijn hulp kadastraal is afgebeeld dan nadat de rechter zijn hulp heeft ingeroepen. De landmeter dient dan wel een goed gevoel te hebben voor tot hoever hij kan gaan en vanaf waar hij de beslissing aan de jurist dient over te laten. Daarnaast staat het de rechthebbenden uiteraard nog altijd vrij andere manieren om hun problemen op te lossen te beproeven, mochten zij het niet eens zijn met de beslissing van de landmeter. Vanaf macro-niveau en meer kunnen en moeten de problemen door juristen (notaris, bewaarder of rechter, afhankelijk van de mate van conflict) worden aangepakt vanwege de talrijke juridische aspecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Doorgaans binnen de micro-strook en soms binnen de macro-strook beslist de landmeter op andere dan technische gronden: in de praktijk de terrein-

Modelmatige
benadering



of



situatie, de verhouding tussen de partijen en de situatie waarin de handelingen zijn verricht. De verhouding tussen de partijen dient volgens mij geen rol te spelen: bij de door mij voorgestelde bevoegdheden kan de landmeter zich voor de rechter altijd verdedigen en aan de maatschappelijke verwachtingen voldoen, terwijl met de vrijheid van de mens bij de handhaving van grenzen rekening wordt gehouden;

- problemen die aan de civiele rechter worden voorgelegd hebben doorgaans betrekking op macro-stroken of meer, zoals bij verjaringen en niet-gepubliceerde transacties. De lijdelijke rechter stelt een grens opnieuw vast binnen een door partijen bepaalde strook, die dus ruimer is dan de strook waarbinnen notaris en landmeter beslissen. De mogelijkheden van de rechter zijn groter dan die van notaris of landmeter (1). De rechter heeft meer machtsmiddelen. Hij kan partijen en anderen oproepen en afdwingen, waar notaris en landmeter slechts kunnen overreden. Hij schiet te hulp wanneer andere wijzen om problemen op te lossen zijn vastgelopen. NR en KA kunnen bij de rechter worden aangetast. De rechterlijke uitspraken vertonen grote verschillen (2), omdat het bij problemen over grenzen feitelijke vragen betreft en geen rechtsvragen, zodat de HR er geen eenheid in kan aanbrengen (3). De volgende tendenzen zijn echter wel te bespeuren (4):
- bij rechtsovergangen dient men NR en KA op macro-niveau te toetsen op grove afwijkingen met de terreinsituatie om in aanmerking te komen voor goede-trouwbescherming. De rechthebbenden weten meestal de relatie tussen de KA op micro-niveau en terreinsituatie niet en kunnen deze doorgaans ook niet redelijkerwijs weten;
- de landmeter van het Kadaster wordt vaak als getuige of getuige-deskundige gehoord, waaruit de rechter een bewijs op micro-niveau kan destilleren;

- (1) Zie Mr. J.M. Polak, Rechterlijke bemoeiingen met notariële werkzaamheden, WPNR 5349, blz. 306.
- (2) Zie hoofdstuk 4.
- (3) Zie Prof. mr. C.H.F. Polak, Recht en administratie, TKL 1954, blz. 273.
- (4) Zie Prof. mr. E.C. Henriquez, Notaris, openbare registers, kadaster en grondeigendom, Bijdrage aan "Op goede gronden", uitgegeven ter gelegenheid van het 150jarig bestaan van het Kadaster en hoofdstuk 4.

Modelmatige
benadering

- . naarmate NR en KA korter geleden tot stand zijn gekomen worden zij door de rechter zwaarder gewogen;
- . een omschrijving van een feitelijke situatie in een akte is belangrijker dan een omschrijving met kadastrale kenmerken;
- . de kadasterclausule heeft de waarde van een bewijsovereenkomst;
- . andere aspecten kunnen belangrijk zijn, als zij een beeld scheppen van (een deel van) de geschiedenis van wilsovereenstemming omtrent en ligging van de grens in het terrein.

Overheid in diens
publiekrechtelijke
hoedanigheid en
opnieuw vaststellen
van de grens

Soms gaat het initiatief om grenzen opnieuw vast te stellen uit van de overheid (lees: het Kadaster), omdat de overheid niet (meer) in staat is om de kadastrale afbeeldingen op micro-niveau in het terrein te reconstrueren en dus niet (meer) kan voldoen aan de hoge eisen van privaatrechtelijke en micro-publiekrechtelijke aard (1). In zulke gevallen kan de overheid overgaan tot hermeting, na invoering van het OK te vervangen door vernieuwing. Bij vernieuwing krijgt de overheid het recht na een bezwaar- en beroepsprocedure de ligging van de grens opnieuw kadastraal af te beelden op micro-niveau binnen een door de overheid bepaalde, vervolgens door de administratieve rechter beoordeelde micro-strook. Deze administratiefrechtelijke behandeling heeft het civielrechtelijke gevolg dat deze een verjaringstermijn van tien jaar doet ingaan, na afloop waarvan de civielrechtelijke toestand zich voegt naar de administratiefrechtelijke toestand.

Op deze plaats zal niet verder worden ingegaan op specifieke aspecten van zekerheidsverschaffing omtrent eigendomsgrenzen bij onteigening en ruilverkaveling (2).

De modelmatige benadering is hiermee afgerond. Hopelijk is het model een hulpmiddel om de verbanden in en tussen de verdere hoofdstukken in te zien. In de volgende hoofdstukken wordt gedetailleerd ingegaan op de eisen

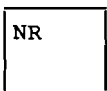
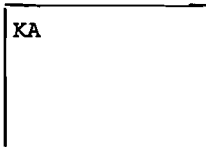
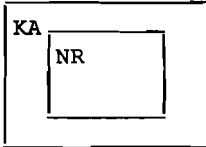
(1) Zie blz. 97 en blz. 117.

(2) Wel in hoofdstuk 4.

Modelmatige
benadering

omtrent zekerheidsverschaffing die in de maatschappij
leven en mogelijke werkwijzen, met hun voor- en nadelen,
van Kadaster, notariaat en rechterlijke macht om aan
die eisen te voldoen.

Inleiding



3. Registratie en afbeelding van de ligging van de eigendoms grens.

3.1. Inleiding.

In hoofdstuk 2 is uiteengezet dat in ons land de ligging van nieuwe eigendoms grenzen voor de toekomst zeker gesteld wordt door registratie in -doorgaans notariële- (1) akte, uitmondend in de openbare registers, NR, en door afbeelding op kadastrale kaarten en veldwerken, KA.

Eveneens in hoofdstuk 2 is duidelijk geworden, dat akte en afbeelding optimaal zijn als zij die aspecten van de wilsovereenstemming over en ligging van de nieuwe eigendoms grens beschrijven, waarvoor zij door hun specifieke kenmerken het meest geschikt zijn. Dan vullen beide beschrijvingen elkaar aan en is uit akte en kadastrale afbeelding een duidelijk beeld op te bouwen van ligging van en wilsovereenstemming over de eigendoms grens ten tijde van het ontstaan ervan. Dat beeld kan dan op elk gewenst moment, bijvoorbeeld bij rechts overgangen, al dan niet met de hulp van een deskundige, weer worden opgeroepen, waarmee conflicten voorkomen danwel opgelost kunnen worden.

In dit hoofdstuk zal aangetoond worden dat in de praktijk de beschrijvingen in akte en op kadastrale afbeeldingen elkaar lang niet altijd aanvullen (2).

Soms willen akte en kadastrale afbeeldingen dezelfde aspecten beschrijven en spreken zij elkaar daarbij tegen. Soms ook zijn er hiaten tussen de beschrijvingen.

De meeste problemen in de afstemming tussen de beschrijvingen worden veroorzaakt door de misverstanden, die nu eenmaal noodzakelijkerwijs optreden in de contacten tussen de mensen die bij de verschillende registratie- en afbeeldingsfasen zijn betrokken. De misverstanden worden voor een deel veroorzaakt doordat landmeter enerzijds en notaris met steun van de bewaarder anderzijds de ligging van nieuwe eigendoms grenzen van-

- (1) Zie art. 671, 671a van het BW, Als het Ontwerp BW en OK zijn ingevoerd neemt het belang van notariële akten nog toe.
- (2) De verbanden tussen akte van toedeling en kadastrale afbeeldingen in een ruilverkavelingsgebied worden apart besproken in 4.3.7.

Inleiding

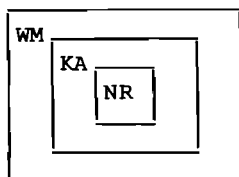
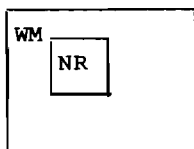
uit het gezichtpunt van hun eigen wetenschap willen beschrijven en zich daarbij veelal niet inleven in het gezichtpunt van de andere wetenschap of van mening zijn dat juist hun eigen wetenschap de mogelijkheid biedt alle aspecten van de ligging van de grens juist te beschrijven. Hiermee houdt verband het verschil in historische achtergronden tussen registratie van de grens in de akte, uitmondend in de openbare registers en afbeelding van de grens op kadastrale kaarten en veldwerken. Door het verschil in historische achtergronden wordt de door de akte geboden zekerheid vaak als groter dan die van de kadastrale afbeeldingen beschouwd.

In hoofdstuk 4 zullen de historische achtergronden van openbare registers en kadastrale afbeeldingen uitvoerig ter sprake komen in verband met de erdoor geboden zekerheid.

Op deze plaats zal worden volstaan met de opmerking dat juist voor grenzen de door kadastrale afbeeldingen geboden zekerheid vaak helemaal niet geringer is dan die van de akte. Daarom dienen de betreffende aspecten van de ligging van de nieuwe eigendomsgrens daar beschreven te worden waar zij het eenvoudigst geschieden. Hoe meer toegankelijk en hoe meer begrijpelijk registratie en afbeeldingen zijn, des te groter is de geboden zekerheid.

Problemen veroorzaakt door gezichtspunten vanuit verschillende wetenschappen zullen in dit hoofdstuk worden aangegeven. Beschreven zal worden hoe juist door de beperktheden van de registratie in akten en kadastrale afbeeldingen overleg tussen notaris, bewaarder en landmeter noodzakelijk is.

In dit hoofdstuk zal uitgegaan worden van de meest gevolgde weg om de wilsovereenstemming van partijen te registreren en af te beelden: eerst de akte, dan de afbeeldingen. Dan komen de problemen die specifiek bij de meest gevolgde weg horen tegelijk met de problemen in de verschillende registratie- en afbeeldingsfasen ter sprake. Vervolgens zullen mogelijke andere wegen met hun voor- en nadelen worden aangegeven. Tot geheugensteun volgt hieronder een samenvatting van de meest gevolgde weg. (1)



(1) Zie ook: Prof. ir. W. Baarda, Schimmenspel en Maatschappij, Voordracht voor NLF en NGL, Arnhem, 12-11-1965 en Prof. mr. P. de Haan, Kadaster en Agrarisch Recht, Inaugurele rede, Delft, 2-5-1962, blz. 4.

Inleiding

Partijen beschrijven de notaris hun wilsovereenstemming omtrent de ligging van de nieuwe eigendomsgrens.

De notaris onderzoekt in de kadastrale registratie wie als eigenaar van het stuk grond bekend staat, welke rechten erop rusten, welk kadastraal nummer het heeft en hoe groot de kadastrale oppervlakte is. In een aantal gevallen worden de kadastrale afbeeldingen bekeken. De notaris onderzoekt de aankomsttitel van de vervreemder (1), waarna eventueel verder onderzoek in de openbare registers volgt. Alleen degenen die bij kadastrale registratie en openbare registers zijn ingeschreven zijn in de praktijk in staat over hun stuk grond te beschikken. Als de bij kadastrale registratie en eventueel ook op kadastrale afbeeldingen en openbare registers bekende gegevens volgens de notaris niet wijzen op spanningen met de wilsovereenstemming van de partijen, vertaalt hij deze in een notariële akte. Als het in het voordeel van de partijen is hun wilsovereenstemming te wijzigen of op een specifieke wijze juridisch te formuleren, adviseert de notaris hen daartoe. De resulterende akte wordt vervolgens ter inschrijving in de openbare registers aangeboden.

De bewaarder van Kadaster en Openbare Registers controleert de ter inschrijving aangeboden akte op formele vereisten. Als de akte aan deze eisen voldoet volgt inschrijving in de openbare registers. De bewaarder beslist welke kenmerken uit de akte moeten worden opgenomen in de kadastrale registratie. De kadastrale registratie is een gemakkelijk toegankelijke samenvatting van conclusies omtrent belangrijke aan de akte ontleende kenmerken.

Als uit de akte blijkt dat partijen wilsovereenstemming hebben over een grens die nog niet in de kadastrale afbeeldingen is opgenomen, schakelt de bewaarder de landmeter van het Kadaster in. De landmeter gaat het terrein in en laat zich daar door de rechthebbenden de nieuwe grens aanwijzen. Hij kijkt of de aanwijzing in overeenstemming is met de akte. Eventueel adviseert hij de rechthebbenden omtrent de ligging van de grens binnen de speelruimte die de akte toestaat. Na de aanwijzing is de ligging van de grens tot op micro-niveau vastgelegd, waarmee de beschrijving van de wilsovereenstemming is voltooid.

(1) In zijn eigen archief indien aldaar aanwezig, anders in de openbare registers.

Inleiding

De aanwijzing kan daarom niet als onafhankelijk van de akte beschouwd worden.

De resultaten van de op aanwijzing van partijen gedane opmetingen worden verwerkt in de kadastrale afbeeldingen. Aan de partijen wordt daarvan melding gemaakt.

Het zal duidelijk zijn dat gedurende het registratie- en afbeeldingsproces op tal van momenten ruis kan optreden. Overleg tussen notaris, bewaarder en landmeter is noodzakelijk om deze ruis te minimaliseren. Als kennelijke fouten in de akte worden ontdekt kunnen deze hersteld worden: men rectificeert de akte. Fouten in kadastrale afbeeldingen kunnen worden hersteld door re-dressering. Het is zaak om kennelijke fouten zo veel mogelijk te ontdekken.

Aan het eind van deze inleiding dient nog eens benadrukt te worden dat in deze scriptie alleen over grenzen van onroerend goed wordt gesproken. Andere aspecten betreffende zekerheid omtrent onroerend goed, waarbij met name notaris en bewaarder een belangrijke functie vervullen, komen in dit verslag niet ter sprake.

Registratie

Obligatoire en
zakelijke overeen-
komst en levering

De obligatoire
overeenkomst

3.2. De registratie van de ligging van de eigendomsgrens door notaris en bewaarder.

Volgens Van Velten (1) is het gebruikelijk drie fasen te onderscheiden bij eigendomsverkrijging krachtens koop en verkoop van onroerend goed:

- . de obligatoire overeenkomst van koop en verkoop;
- . de zakelijke overeenkomst, waarin de wilsovereenstemming om tot de juridische levering van het onroerend goed te komen is neergelegd ter uitvoering van de obligatoire overeenkomst;
- . de inschrijving van de notariële akte die de zakelijke overeenkomst bevat in de openbare registers.

Na deze drie fasen is de juridische levering voltooid. De feitelijke levering staat los van de juridische levering.

De obligatoire overeenkomst (2) van koop en verkoop is tot stand gekomen als aan de volgende eisen is voldaan:

- . er moet wilsovereenstemming bestaan omtrent een bepaalde koopprijs, een bepaalde zaak en (essentiële) bedingen, zoals bijvoorbeeld de leveringsdatum;
- . er moet sprake zijn van een geoorloofde oorzaak;
- . partijen moeten bekwaam en bevoegd zijn.

Behoudens een enkele uitzondering (bij huurkoop en bij openbare verkoop ten opzichte van een openbaar ambtenaar) is in ons land een mondelinge obligatoire overeenkomst volkomen rechtsgeldig. Deze overeenkomst is aan geen enkel vormvereiste gebonden. Vaak is de overeenkomst neergelegd in een zogenaamd onderhands koopcontract, een eerste stap in de richting van de zakelijke overeenkomst. Het zal duidelijk zijn dat de mondelinge obligatoire overeenkomst samenvalt met mijn

- (1) Mr. A.A. van Velten, *Kopers en economische eigenaars van onroerend goed*, Kluwer, Deventer, 1982, blz. 7.
 (2) Zie blz. 8 e.v. van Van Velten en art. 1356 BW.

Registratie

De zakelijke
overeenkomst

hoofdstuk 2 geïntroduceerde wilsovereenstemmingsmodel (WM).

De zakelijke overeenkomst is gericht op de juridische levering en is neergelegd in de juridische transportakte (1). De transportakte is een noodzakelijke voorwaarde voor de rechtsgeldigheid van de eigendomsoverdracht, zowel tussen partijen als ten opzichte van derden. De akte heeft constitutieve kracht (2).

Het kan zijn dat de notaris in één keer een akte opstelt die zowel obligatoire als zakelijke overeenkomst bevat. Als hem wordt gevraagd een eerdere obligatoire overeenkomst in een zakelijke te vertalen, dient hij te voorkomen dat fouten en onvolkomenheden uit de eerste in de tweede terecht komen. Op welke wijze de transportakte ook door de notaris tot stand wordt gebracht, in elk geval moet voor een derde kunnen blijken, dat aan de wezenlijke aspecten van de obligatoire overeenkomst is voldaan. In dit verband denken wij vooral aan de "bepaalde zaak"!

Voor de juridische levering is nu nog vereist, dat de transportakte wordt ingeschreven in de openbare registers.

De opstelling van
de notaris

De opstelling van de notaris is lijdelijk. Hij registreert niets als partijen het niet eens zijn (3). Dat wil niet zeggen, dat hij zich beperkt tot de omschrijving van de bedoeling van partijen omtrent aan te brengen veranderingen in de rechtstoestand in een notariële akte (4). Hij heeft tevens een voorlichtende functie ten aanzien van de bestaande rechtstoestand en een adviserende, voor zover door de partijen gevraagd. Zo kan hij toekomstige conflicten voorkomen.

Vanwege zijn deskundigheid op het gebied van burgerlijk recht omtrent onroerend goed, erfrecht en huwelijksgoederenrecht heeft de notaris een belangrijke functie bij de bewaking van de veiligheid van het rechtsverkeer in onroerend goed.

- (1) Zie blz. 12-19 van Van Velten.
- (2) Zie J.Th. Smalbraak, Akten van rectificatie, inzonderheid van transport- en hypotheekakten, WPNR 5418, blz. 45.
- (3) Overigens is de notaris niet zo lijdelijk, dat hij wilsovereenstemmingen in strijd met de wet zou registreren.
- (4) Zie Prof. mr. P. de Haan en Prof. mr. J.M. Polak, Notariaat, onroerend goed en administratief recht, WPNR 5302, blz. 217.

Registratie

Interpretatie van de wilsovereenstemming door de notaris en vergelijking met de gegevens uit kadastrale afbeeldingen en registratie en openbare registers

De notaris dient de bedoelingen van de partijen te leren kennen. Daarom stelt hij hen een aantal vragen, waaronder de vraag of zij weten waar de eigendomsgrenzen liggen. In een aantal gevallen vindt de notaris het noodzakelijk in het terrein te gaan kijken waar volgens de partijen de grenzen moeten liggen. De notaris zal zo'n terreinbezoek zoveel mogelijk vermijden vanwege de hoge daaraan verbonden kosten. Soms (1) zal hij de partijen vragen hun bedoelingen toe te lichten aan de hand van kadastrale kaarten. Zo kunnen afwijkingen op macro-niveau tussen bedoelingen omtrent de ligging van reeds bestaande grenzen en de kadastrale afbeeldingen daarvan ontdekt worden en zo kan eveneens een indruk worden gekregen van de ligging van nieuwe grenzen. De notaris zal met name bij buitengebieden partijen vragen hun bedoelingen op een kadastrale kaart toe te lichten. Uiteraard zijn dan niet alle onzekerheden uit de wereld: de kaarten zijn vaak op schaal 1:2500, zodat de kadastrale afbeeldingen slechts binnen ruime marges bekend zijn, een aantal mensen kan de kaarten niet lezen en er staan geen erfdiensbaarheden op en soms zijn geen kaarten van voldoende kwaliteit voorhanden. Verder is het voor het notariaat lastig voortdurend over de laatst bijgewerkte kadastrale kaarten te beschikken. Voortdurend aanschaffen en in het archief verwerken van laatst bijgewerkte kaarten kost geld en tijd. Het is ook niet nodig. De notarissen zullen goed kunnen werken met niet al te oude kaarten. Een interpretatie van de bedoeling van de partijen op macro-niveau op een niet al te verouderde kadastrale kaart door de notaris past goed bij zijn taak in de zekerheidsverschaffing omtrent eigendomsgrenzen van onroerend goed. Het zou dan ook juist zijn als het de notarissen verplicht zou worden partijen hun bedoelingen aan de hand van een kadastrale kaart toe te laten lichten, door overlegging van een extract van de kaart met daarop een macro-omschrijving verplicht te stellen voor inschrijving. Deze mening is overigens al vaak naar voren gebracht (2).

- (1) Een onderzoek op het Kadaster Directie Gelderland in 1982 wees uit dat het aantal verzoeken van notarissen om een uittreksel van de kaart waarop het betreffende stuk grond staat, 9% bedroeg van het aantal verzoeken om informatie uit de kadastrale registratie.
- (2) Zie Mr. H.J. Rijtma, *Het kadaster*, Kluwer, Deventer 1966, blz. 116 en in *NGT-Geodesia* 1982, nr. 5, blz. 158; Prof. mr. P. de Haan, *Grondeigendom en Kadaster*, Bundel "Onroerend Goed", Publikatie ter gelegenheid van het 125-jarig bestaan van de Broederschap der Notarissen, blz. 74, in *Kadaster en agrarisch recht*, Inaugurele rede T.H. Delft, 2 mei 1962, blz. 13 en in *Fundament en perspectief van het Kadaster*, TKL 1965, nr. 4, pag. 229-230; Prof. mr. E.C. Henriquez in *Notaris, openbare registers, kadaster en grondeigendom*, Bijdrage aan "Op goede gronden", Bibliotheek Kadaster, blz. 149. Zie ook blz. 26 van deze scriptie.

Registratie

Volgens mij zou het te ver voeren om in dit stadium te trachten de bedoeling van de partijen tot op micro-niveau vast te leggen, zoals Rijtma voorstelt voor kadastraal vernieuwde gebieden (1) en wel om twee redenen: vaak zullen de partijen na een verkoop afscheidigen gaan aanbrengen ergens in een macro-strook waarbinnen de eigendomsgrens ligt en verder dienen zij enige vrijheid ook voor de toekomst te hebben omdat anders allerlei discrepanties tussen akte en terreinsituatie zullen ontstaan.

Wanneer de landmeter de ligging van de grens kadastraal afbeeldt op micro-niveau blijft enige vrijheid wel bestaan, omdat het hier een administratieve afbeelding betreft van de privaatrechtelijke verhouding. Er blijft zo enige speelruimte over, die bij registratie in de akte op micro-niveau verloren zou gaan. De landmeter zal doorgaans een kadastrale afbeelding binnen een micro-strook reconstrueren, soms echter ook binnen een macro-strook (2).

De notaris kan de zekerheid omtrent de ligging van de eigendomsgrenzen dus verrotten door de kadastrale kaarten te raadplegen. Soms zijn ook voorgaande akten van belang. Vooral in oude akten staan vaak uitvoerige beschrijvingen van de eigendomsgrenzen. Meestal onderzoekt de notaris alleen de laatste akte. Vaak heeft hij die zelf, anders raadpleegt hij de openbare registers. Er wordt op vertrouwd dat de vorige notaris eveneens de toenmalige laatste akte heeft onderzocht, zodat geen belangrijke aspecten omtrent de ligging van de grens over het hoofd worden gezien. Bij twijfel worden meerdere akten onderzocht. Het zal duidelijk zijn, dat veranderingen in de ligging van eigendomsgrenzen ten gevolge van verjaring lang niet altijd bij een onderzoek van de akten boven water komen: bij de twintig-jarige verjaring is nog van een voorafgaande akte (titel) sprake, bij de dertig-jarige zelfs dat niet.

Omschrijving in de akte

Zoals reeds vermeld dienen obligatoire en zakelijke overeenkomst een omschrijving van een bepaalde zaak te bevatten. Notarissen denken heel verschillend over wat zo'n omschrijving moet inhouden. Veelal worden in de

- (1) Zie blz. 101-102 van Rijtma, Het Kadaster.
 (2) Zie blz. 31.

Registratie

akten alleen nieuwe grenzen beschreven. De ligging van oude grenzen wordt vaak aangeduid door het noemen van het perceelnummer en de kadastrale grootte. Sommigen geven een zeer uitvoerige omschrijving, anderen een uiterst summiere, weer anderen laten het van het object afhangen. Een en ander komt hieronder ter sprake.

Uitvoerige omschrijving in de akte met problemen

Er zijn tendenzen te bespeuren naar een meer precieze omschrijving van de ligging van de grens in de akte, vanwege de toenemende mondigheid van de burgers die grotere risico's op conflicten met zich meebrengt. Zeker bij kleine stukjes grond is de omschrijving vaak zeer precies. Een aantal notarissen is van mening dat zij tot taak hebben de bepaalde zaak zeer precies te omschrijven, omdat zij van mening zijn dat de bewijskracht van de akte in een latere civiele procedure veel groter is dan van de kadastrale afbeeldingen. In hoofdstuk 4 zal blijken dat zulks niet het geval is: vaak is de waarde van de afbeeldingen groter dan die van de akte. Vaak is het onmogelijk de ligging van grenzen precies in woorden te omschrijven. In veel gevallen ook is een precieze omschrijving ongewenst, bijvoorbeeld bij veel nieuwe eigendomsgrenzen. Daar moet veelal na de levering een afscheiding worden geplaatst die binnen de macro-strook wordt neergezet. Als de grenzen op micro-niveau verbaal omschreven zijn in de akte kunnen discrepanties optreden tussen akte en terreinsituatie met allerlei mogelijke vervelende juridische consequenties. Met name treden dergelijke problemen op bij bouwplannen. Als een notaris de grenzen precies wil omschrijven wordt hij door de bouwondernemer al gauw lastig gevonden, omdat deze enige vrijheid in de realisering van zijn plan wil houden. De precies omschrijvende notaris loopt dan het risico de bouwondernemer als klant kwijt te raken.

Summiere omschrijving in de akte met problemen

Soms omschrijven notarissen de ligging van de grenzen zo summier, dat het object niet bepaald is. Als de landmeter in het terrein komt heeft hij geen enkel houvast aan de akte. Hij is dan volledig afhankelijk van de goede wil van partijen om tot een eensluidende aanwijzing van de grens te komen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij kadasterclausules die zodanig zijn geformuleerd, dat de resultaten van de opmeting van de landmeter van het Kadaster in de plaats zullen treden van

Registratie	de omschrijving in de akte. Deze formulering van de kadasterclausule dient vermeden te worden, omdat hierbij in obligatoire en zakelijke overeenkomst de objecten niet in redelijke mate zijn bepaald. De waarde van de kadasterclausule staat beschreven op blz. 172.
Afpaling	Vaak wordt de ligging van een nieuwe grens in het terrein aangeduid met "zoals afgepaald". In veel gevallen blijkt de afpaling bij de komst van de landmeter niet aanwezig. Hoe dan gehandeld wordt zal in 3.3. worden beschreven. De rechter rekent het de notaris niet altijd sterk aan als hij een afpaling heeft omschreven die niet in het terrein aanwezig is. Het lijkt nuttiger om naar een kaart te verwijzen dan naar een afpaling, die er soms niet is of verplaatst kan zijn.
Maten in de akte	Maten in de akte duiden veelal op een micro-beschrijving. De landmeter treft dan vaak bij zijn komst afwijkingen aan tussen de micro-omschrijving in de akte en de terreinsituatie, wat aanleiding geeft om rectificatie van de akte te vragen. Het is derhalve alleen nuttig om maten in de akte op te nemen als zeker is dat zij op micro-niveau een juiste beschrijving van de terreinsituatie geven òf als in de akte duidelijk is aangegeven dat zij informatie op macro-niveau geven.
Kadastrale grootte	De grootte van het stuk grond is voor het Kadaster een bijproduct, soms van geringe kwaliteit. Notarissen gebruiken het begrip wel voor het definiëren van een bepaalde zaak of adviseren zelfs om er verrekeringen op te baseren. Zolang de kwaliteit van het produkt "grootte" nog twijfelachtig is, zijn deze gebruikswijzen af te raden.
Kadastrale aanduiding	De kadastrale aanduiding die door de notaris in de notariële akte opgenomen moet worden (1) heeft betrekkelijke waarde. Deze vult de feitelijke beschrijving aan, als die er is. In hoofdstuk 4 volgt een uitgebreide uiteenzetting.
Kaart bij de akte	Soms wordt een kaart gebruikt om de ligging van de grens te omschrijven. Hiervoor worden afdrukken van kadastrale kaarten gebruikt, tekeningen op schaal met daarop een afbeelding van de grenzen, al dan niet op schaal, en tekeningen niet op schaal. Kaartjes kunnen uitstekend geschikt zijn om de verbale omschrijving in

(1) Wet op het Notarisambt, art. 37. Deze verplichting zal ingevolge artikel 20 OK overgaan naar de partijen.

Registratie

de akte aan te vullen, zeker bij moeilijk in woorden beschrijfbaar situaties zoals bij bouwplannen. Zoals op blz. 44 reeds gezegd, kan men beter naar een kaart dan naar een afpaling verwijzen. In de praktijk treden echter nogal eens moeilijkheden op die hieronder ter sprake komen.

Kwaliteit van de kaart

De kwaliteit van de kaart dient toereikend te zijn voor de precisie waarmee deze de wilsovereenstemming moet beschrijven. Zo treden nogal eens problemen op als kavels op slechte kaarten tot kadastrale afbeeldingen moeten worden verheven. Het gebruik van kadastrale kaarten verdient daarom aanbeveling in gebieden waar hermetingen zijn geweest. Kaartjes zijn vaak een bron van ellende als zij een beschrijving van de ligging van grenzen tot op micro-niveau willen geven, vanwege de reeds genoemde risico's op het optreden van verschillen tussen kaartje en terreinsituatie. Behalve als men expliciet een omschrijving tot op micro-niveau op het oog heeft en deze ook zonder hulp van de landmeter kan geven (bijvoorbeeld: grens is buitenkant muur), dient een kaartje gebruikt te worden voor een omschrijving van de ligging van de grenzen op macro-niveau en daarover ook geen twijfel laten bestaan. De twijfel kan weggenomen worden door in de akte te zetten dat het kaartje de ligging van de grenzen "schetsmatig op macro-niveau" weergeeft. Zo'n kaartje kan nuttig zijn, vooral voor de macro-omschrijving van nieuwe grenzen. Misverstanden tussen de partijen betreffende hun bedoelingen omtrent de ligging kunnen zo voorkomen worden. Duidelijke kaarten op macro-niveau kunnen een goede steun voor de landmeter zijn bij zijn terreinbezoek, al zal hij werkelijke geschillen, zodanig dat partijen geen grens willen aanwijzen, niet kunnen oplossen.

Verhouding tussen akte en kaart

Als in de akte naar de kaart wordt verwezen moet men voor een bewijswaarde ervan deze redelijkerwijs kunnen inzien. Het wel of niet inschrijven in de openbare registers van de kaart is een belangrijk criterium voor het redelijkerwijs kunnen inzien (1). Dit is een goede gedachte, immers dezelfde als de gedachte waarop de openbare registers als verzamelplaats van akten is gebaseerd.

(1) Zoals blijkt uit Hof Arnhem, 23-11-1973, NJ 1974, nr. 225 en de reactie van de Koninklijke Notariële Broederschap daarop in de brochure van 12-2-1975 (Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft), waarbij gesteld wordt dat een tekening behorend bij de akte moet worden ingeschreven.

Registratie

Wel inschrijven van
de kaart

Wanneer een kaart op macro-niveau wordt ingeschreven wordt hiermee grote zekerheid bewerkstelligd, vooral bij grote bouwplannen. Bij bouwplannen worden kaarten soms ingeschreven onder de algemene voorwaarden. Hierop zijn ligging van grenzen en erfdiensbaarheden aangegeven, waarnaar in de akten verwezen wordt.

Het verdient aanbeveling ontwikkelingen in deze richting te stimuleren. De verwachting bestaat dat bij verdergaande automatisering van opslag, verwerking en verstrekken van kaarten de mogelijkheden vergroot zullen worden. Dan kunnen via terminalverbindingen tussen notariskantoor en Kadaster misschien kaarten worden overgezonden.

Niet inschrijven
van de kaart

Als een kaart niet is ingeschreven wordt deze niet als redelijkerwijs in te zien beschouwd, zoals gezegd een goed uitgangspunt. Het is duidelijk dat de ligging van de grens in deze gevallen in de akte zodanig moet zijn omschreven dat van een bepaalde zaak gesproken kan worden. Als de omschrijving zo summier is dat de kaart nodig is voor het kennen van het object wordt de akte wel ingeschreven in de openbare registers, maar niet samengevat in kadastrale registratie en kadastraal afgebeeld (1), waardoor in de praktijk grote problemen ontstaan bij het rechtsverkeer met betrekking tot het stuk grond. Als bij een summier omschrijving van een nieuwe grens is aangegeven dat de grens in het terrein is afgepaald beslist de landmeter wat gaat gebeuren. Als de afpaling aanwezig is en niet in strijd is met de akte accepteert hij de akte, in andere gevallen niet. Dan wordt bij de notaris op rectificatie aangedrongen (1).

Soms vraagt de landmeter een niet-ingeschreven tekening op als partijen geen eensluidende aanwijzing van de grens kunnen geven.

Een niet-ingeschreven tekening kan een bewijsmiddel bij een civiele procedure zijn, zeker als deze door partijen is gewaarmerkt.

Het zal duidelijk zijn dat een niet-ingeschreven kaart bij de akte van twijfelachtige waarde is en de voorkeur gegeven moet worden aan het inschrijven van een macrokaart.

(1) PW 15724, Resolutie 25-5-1952.

Registratie

Conclusies met betrekking tot de omschrijving in de akte

In het voorgaande is de omschrijving van de ligging van de grens in de akte uitvoerig ter sprake gekomen. Omschrijvingen dienen gericht te zijn op vastleggingen op macro-niveau, of zij nu verbaal, met maten of op kaarten zijn. Slechts in enkele gevallen zijn micro-omschrijvingen aan te bevelen: als zij gewenst en mogelijk zijn, zonder dat discrepanties tussen omschrijving en terreinsituatie te verwachten zijn. De landmeter kan de omschrijving van ligging en wilsovereenstemming completeren en administratief beschrijven, wat enige speelruimte op micro-niveau doet behouden. De uitdrukking "zoals afgepaald" is van weinig waarde, de kadastrale grootte eveneens. Kaarten behorende bij de akten op macro-niveau dienen, omdat zij van groter nut zijn voor de zekerheidsverschaffing dan informatie met betrekking tot grootte of afpaling, te worden ingeschreven. Overleg tussen Kadaster en notariaat omtrent de afstemming van de omschrijvingen kan door de Kadasteraad worden bevorderd. Dergelijk overleg zou kunnen leiden tot standaardclausules.

Verwachtingen van de notaris ten opzichte van de landmeter

De akte wordt na voltooiing door de notaris ter inschrijving in de openbare registers aangeboden. Als deze akte aan de formele vereisten voldoet wordt deze verder verwerkt in kadastrale registratie en, indien sprake is van een nieuwe grens, op de kadastrale afbeeldingen. Voordat hierop dieper wordt ingegaan volgen hieronder eerst enige resultaten van een enquête (1) naar de verwachtingen die de notaris van de landmeter heeft. De enquête is onder ongeveer honderd notarissen in Gelderland verspreid. Veertig van hen hebben de enquête ingevuld teruggezonden.

In de enquête werd de vraag met welke nauwkeurigheid een grens bekend moet zijn als volgt beantwoord (de antwoorden zijn verdeeld in twee groepen: naar notarissen die wel behoefte aan verdere informatie over het Kadaster hadden en naar notarissen die die behoefte niet voelden):

Behoefte aan informatie over het Kadaster	Nauwkeurigheid waarmee de grens bekend moet zijn				
	1 cm	10 cm	50 cm	geen mening	anders, te weten
wel	2	8		1	1: zo nauwk. mog.
niet	14	13	2	2	1: zo nauwk. mog.

(1) Zie bijlage 1.

Registratie

Tevens werd de vraag gesteld of de notaris verwachtte, dat het Kadaster bij het opmeten van de nieuwe grenzen ook de oude zou aangeven en of men dat, tegen hogere in rekening gebrachte kosten, goed zou vinden.

De antwoorden luiden als volgt:

Behoeftte aan informatie	Aangeven van oude grenzen door het Kadaster			
	verwacht?		gewenst?	
	ja	nee	ja	nee
wel	3	8	7	3
geen	14	14	20	8

Drie maal werd de opmerking gemaakt dat het onder bepaalde omstandigheden gewenst is, dat het Kadaster de oude grenzen aangeeft tegen de kosten.

Uit de antwoorden blijkt, dat het notariaat meer kennis dient te krijgen van de werkzaamheden van de kadastrale landmeter. Gezien de behoefte aan informatie kan dat het beste gedurende de studieperiode gebeuren.

Inschrijving in de openbare registers

Om de juridische levering te voltooien is inschrijving in de openbare registers van de notariële akte vereist (1). In 4.3. is te vinden welke bescherming rechthebbenden en derden aan deze inschrijving kunnen ontleenen. In dit onderdeel komen de werkzaamheden van de bewaarder bij de registratie van de grens ter sprake.

Werking van de openbare registers

De werking van de openbare registers wordt negatief genoemd, omdat inschrijving van een notariële akte betreffende rechtsfeiten weliswaar een voorwaarde voor juridische levering is, maar nog geen recht scheidt. Burgers dienen na een onderzoek in de openbare registers zelf hun conclusies omtrent de rechtstoestand te trekken.

De functie van de bewaarder

De functie van de bewaarder van de openbare registers wordt door de betekenis van deze registers bepaald. Hij

(1) Art. 671 en 671a BW, 3.1.1.10 en 3.1.2.1. Ontwerp BW en 4 OK.

Registratie

dient te toetsen of de rechtsfeiten in de notariële akte aan de wettelijke vormvereisten voldoen. Hij is bevoegd om de rechthebbenden en de notaris opmerkzaam te maken op vermeende onvolledigheden of onjuistheden in de inhoud van de akte (1) en om rectificatie van de akte te verzoeken, maar kan op grond daarvan de inschrijving niet weigeren.

Bij aperte onjuistheden dreigt de bewaarder wel een verklaring daaromtrent aan de akte toe te voegen of te weigeren een samenvatting van de akte in de kadastrale registratie op te nemen en de kadastrale afbeeldingen aan te passen, zodat in feite het verzoek tot rectificatie het opleggen van een verplichting is.

Aperte onjuistheden in de omschrijving van grenzen in de akte zullen overigens niet vaak door de bewaarder worden ontdekt.

Rectificaties

De rectificaties zijn te onderscheiden in rectificaties ten gevolge van een onjuiste kadastrale aanduiding en ten gevolge van een onjuiste nadere omschrijving. Verzoeken tot rectificatie van het eerste type hebben in feite een verplicht karakter.

Rectificatie-
verzoeken ten ge-
volge van een on-
juiste kadastrale
aanduiding

De notaris is verplicht het object met zijn kadastrale aanduiding aan te geven (2). Is die aanduiding onjuist, dan weigert de bewaarder de kadastrale registratie en afbeeldingen bij te werken (3). Sommige bewaarders houden de termijn waarbinnen de notaris de rectificatie-akte moet aanbieden strikter aan dan andere.

Rectificatie-
verzoeken ten ge-
volge van onjuiste
nadere omschrijving

Doorgaans hecht de notaris grote waarde aan een rectificatie-verzoek ten gevolge van een onjuiste nadere omschrijving van de bewaarder. In de praktijk worden geluiden gehoord, dat ongeveer aan 90% van deze rectificatie-verzoeken door de notaris wordt voldaan. De notaris dient een dergelijke rectificatie altijd met instemming van de partijen te verrichten. Weigert één der partijen medewerking, dan kan de ander zich tegen onwilligheid van de wederpartij beroepen op bescherming ingevolge goede trouw en billijkheid (4). Weigeren notaris of rechthebbenden rectificatie, dan zal de bewaarder soms weigeren de kadastrale registratie en/of afbeeldingen bij te werken. Als hij niet weigert, dan krijgt de notaris als latere afnemer van informatie uit Kadaster en Openbare Registers zelf problemen.

- (1) Te formaliseren in Art. 3.1.2.3.-4 Ontwerp BW.
- (2) Art. 37 Wet op het Notarisambt, Art. 20 OK.
- (3) IKR, art. 119.
- (4) J.Th. Smalbraak, Akten van rectificatie, inzonderheid van transport- en hypotheek, WPNR 5419, blz. 62.

Registratie	Ik ben voorstander van weigering. Bij nieuwe grenzen zal dan geweigerd worden bij discrepanties tussen akte danwel afbeeldingen en terreinsituatie op micro-niveau, bij oude grenzen bij discrepanties tussen akte en afbeeldingen op macro-niveau. De bewaarder dient ervoor zorg te dragen, eventueel met dreigementen tot weigering, dat zulke discrepanties zoveel mogelijk voorkomen worden.
Kadastrale registratie	De bijwerking van de kadastrale registratie is niet van uitzonderlijk belang voor de zekerheidsverschaffing omtrent eigendomsgrenzen.
Kadastrale afbeeldingen	De kadastrale afbeeldingen zijn uiterst belangrijk bij de zekerheidsverschaffing omtrent eigendomsgrenzen. Als nieuwe grenzen ontstaan, worden zij doorgaans (1) met grote zorgvuldigheid afgebeeld. Dit zal verderop in dit hoofdstuk blijken. Aan oude grenzen die reeds kadastraal zijn afgebeeld wordt daarentegen niet systematisch aandacht geschonken, zoals blijkt in het onderstaande.
Oude grenzen	Waar het stukken grond betreft die geheel omgeven zijn door oude grenzen die reeds kadastraal zijn afgebeeld, vindt in veel gevallen geen enkele vergelijking plaats tussen wilsovereenstemming van partijen, akte, terreinsituatie en kadastrale afbeeldingen. Er zijn geen waarborgen voor overeenstemming op macro-niveau. Zo'n waarborg is wenselijk: het juiste evenwicht tussen zekerheid omtrent overeenstemming tussen kadastrale afbeeldingen, akte en terreinsituatie enerzijds en het risico dat afwijkingen die reeds jaren zonder enig probleem bestaan ineens naar boven komen en conflicten veroorzaken anderzijds wordt met een toetsing op macro-niveau bereikt. Het is dus niet zinvol dat de landmeter kadastrale afbeeldingen van oude grenzen in het terrein reconstrueert (2). Echter, één uitzondering is bij dit betoog te maken, te weten voor cultuurgrenzen die eigendomsgrenzen worden. De te verwachten afwijkingen tussen wilsovereenstemming, akte, terreinsituatie en kadastrale afbeeldingen zijn daarbij, zo blijkt uit de praktijk, zeer groot, van meer dan macro-niveau en veelal niet door toetsing van de kadastrale afbeeldingen op macro-niveau aan te tonen.

- (1) Sommige rechtsovergangen, te weten boedelscheiding en -menging, erfopvolging en verjaring, vinden plaats zonder dat een akte daartoe in de openbare registers behoeft te worden ingeschreven. Van die rechtsovergangen weet men op het Kadaster vaak niets. Dergelijke rechtsovergangen, vooral verjaring, kunnen grote gevolgen hebben voor de ligging van eigendomsgrenzen.
- (2) Een voorstander van het doen aanwijzen van oude grenzen in het terrein is ir. C.W. Moor in I.K.-Perikelen I: De aanwijzing, NGT 1973, blz. 36.

Registratie

Doorgaans zal met een toetsing van de kadastrale afbeeldingen op macro-niveau volstaan kunnen worden. Het is het meest zinvol deze bij het opstellen van de akte te doen geschieden. De partijen zijn dan in de gelegenheid hun wilsovereenstemming goed te uiten die dan duidelijk uit de akte kan blijken. Toetsing achteraf door de bewaarder heeft rectificaties tot gevolg, met allerlei mogelijke problemen.

Uit onderstaande resultaten van een enquête die onder 300 aanwijzers is verspreid en waarvan 100 exemplaren ingevuld zijn terugontvangen (1), voortaan "afbeeldingsenquête" genoemd, bleek dat een groot aantal rechthebbenden wél verwachtte dat het Kadaster de oude grenzen zou aangeven en dat ook tegen hogere kosten goed zou vinden:

Alle grenzen
opmeten?

Verwacht : 38	Goed : 31
	Niet goed : 5
Niet verwacht : 54	Goed : 34
	Niet goed : 13
	Weet niet : 1

Gezien het geringe aantal werkelijk aangevraagde reconstructies van oude kadastrale afbeeldingen in het terrein en gezien de geringe kennis van de kosten van reconstructies, die uit de enquête opgedaan kon worden, en gezien de hoogte van die kosten, dienen de enquête-uitkomsten hier met een korrel zout genomen te worden. Ik blijf dan ook vooralsnog voorstander van het toetsen van oude grenzen op macro-niveau bij de notaris. Hij kan problemen voorkomen, terwijl de landmeter slechts kan helpen deze te herstellen.

(1) Zie bijlage 2.

Afbeelding

Nieuwe grenzen;
de functie van de
landmeter

3.3. De afbeelding van de ligging van de nieuwe eigendoms-
grens door de landmeter.

De landmeter van het Kadaster gaat het terrein in voor een micro-omschrijving van de ligging van de nieuwe grenzen en de wilsovereenstemming daaromtrent. Hij beeldt de grenzen kadastraal af op aanwijzing van de rechthebbenden.

Niet alleen in dit hoofdstuk, maar ook in hoofdstuk 4 zal blijken hoe groot maatschappelijk en juridisch belang zijn van een micro-omschrijving en de wilsovereenstemming daaromtrent (1).

De zekerheidsverschaffende functie daarvan is uiterst groot. In het voorgaande is duidelijk geworden dat de omschrijving van de ligging van een grens optimaal is, als een notaris het macro-niveau verzorgt en de landmeter het micro-niveau; omdat de landmeter naar het terrein gaat en een groot deel van de omschrijving in de reken- en tekenachtige bestaanswijze uitdrukt, kan hij de omschrijving van de notaris goed controleren en verscherpen en de openbaarheid van de ligging van de grenzen feitelijk tot stand brengen. Dit werd al kort na de invoering van het Kadaster in 1832, indertijd voor belastingdoeleinden, duidelijk. De zekerheidsverschaffende functie van de landmeter vindt momenteel nog geen steun in een wet (2), maar dat zal naar verwachting niet lang meer duren. De naar verwachting in 1985 in te voeren OK houdt verbeteringen in omtrent de waarborgen voor registratie en voor afbeelding van de eigendomsgrens. Er is een administratieve procedure om de afbeelding gebouwd, de samenhang tussen openbare registers, kadastrale registratie en afbeeldingen wordt geformaliseerd, het aantal inschrijfbaar rechtsfeiten zal toenemen en deze dienen met name genoemd te worden, zodat geen twijfel kan ontstaan of ze zakelijk of persoonlijk zijn. Toch zijn enige veranderingen in de OK de moeite van het bespreken waard. Deze zullen in het vervolg van het verslag ter sprake komen. De landmeter geeft zijn micro-omschrijving van de grens door aan de afdeling op het Kadaster die de macro-afbeeldingen bijhoudt en de nieuwe grootten berekent van de te vormen percelen. Deze worden vervolgens in de kadastrale registratie gedefiniëerd. Van de resultaten worden de rechthebbenden in kennis gebracht, die daartegen na invoering van het OK bezwaar kunnen maken, eventueel

(1) In juridisch taalgebruik gaat men veelal zo sterk uit van een micro-omschrijving, dat men zich van het onderscheid tussen macro- en microniveau niet bewust is. Zie bijvoorbeeld art. 693 t/m 698 BW.

(2) Wel in de IKR, voornamelijk in hoofdstuk IV.

Afbeelding

Wilsovereenstemming

gevolgd door een beroep (1). De huidige redresaanwijzing wordt in een dergelijke procedure geformaliseerd.

Nadruk verdient dat de functie van de landmeter niet beperkt blijft tot het kadastraal afbeelden van de grens op micro-niveau. Een duidelijke omschrijving van de wilsovereenstemming daaromtrent is er onlosmakelijk mee verbonden (2).

De bezwaar- en beroepprocedure waarborgt dat aan problemen met betrekking tot wilsovereenstemming tegemoet wordt gekomen. Echter, er is geen waarborg (3), dat de omschrijving van de wilsovereenstemming ook werkelijk die van de rechthebbenden weergeeft: de aanwijzers behoeven zich niet te legitimeren. Een legitimatie is toch wel nodig voor een goede zekerheidsverschaffing. Tot op heden zijn weliswaar in de praktijk weinig problemen opgetreden door het ontbreken van een legitimatieplicht, maar bij rechtszaken kan het nuttig zijn dat zo'n plicht bestaat (4). Meer vergaande eisen van rechthebbenden dan legitimatie zijn niet aan te raden. Een verklaring omtrent instemming met de kadastrale afbeeldingen op micro-niveau kan van veel rechthebbenden niet verwacht worden omdat zij deze niet zonder hulp van de landmeter kunnen interpreteren. Dat is ook niet nodig want het is de ambtsplicht van de landmeter de aanwijzing van de partijen juist te vertalen op de micro-afbeeldingen. Mede-verantwoordelijkheid van de notaris voor de aanwijzing en afbeelding op micro-niveau (5) kan vanwege de verschillende taken bij de omschrijving van de grens niet worden geëist.

Als één of meer partijen na de oproep van de landmeter niet verschijnen om de ligging van de nieuwe grens aan te wijzen is de landmeter bevoegd de nieuwe grenzen kadastraal af te beelden, mits de omschrijving in de akte geen twijfel overlaat en niet in strijd is met de aanwezige afpaling (6). Zoals Moor terecht opmerkt (7), stelt de landmeter hier vast hoe de ligging van de grens is in plaats van de rechthebbenden, wordt de ver-

- (1) Voor een uitvoerige uiteenzetting, zie blz. 177.
- (2) Zoals ook de mening is van Prof. mr. P. de Haan in "De toekomst van het Kadaster in juridisch-bestuurlijk perspectief", NGT 1979, blz. 173.
- (3) Noch in de IKR, noch in de OK.
- (4) Problemen zoals beschreven op blz. 165 worden dan voorkomen.
- (5) Zoals voorgesteld door Prof. mr. P. de Haan en Prof. mr. J.M. Polak in Notariaat, onroerend goed en administratief recht, WPNR 5302, blz. 218.
- (6) IKR, art. 260 lid 3.
- (7) Ir. C.W. Moor, I.K.-Perikelen I: De aanwijzing, NGT 1973, blz. 37.

Afbeelding

gelijking tussen omschrijving in de akte en aanwijzing door partijen in het terrein gemist en hoeft de afpaling de grens niet aan te geven.

Deze problemen kunnen voorkomen worden door alleen te meten, als alle partijen van hun wilsovereenstemming hebben blijk gegeven. Maar dat zou inhouden, dat rechthebbers ook voor triviale aanwijzingen van veraf moeten komen. Dat zullen veel rechthebbenden uiteraard weigeren, wat tot tal van problemen bij de bijhouding van de kadastrale afbeeldingen leidt. Het is derhalve beter om na afloop van de meting een aangetekende brief met een omschrijving op micro-niveau van wat is opgemeten, voor een deel in woorden en voor een deel in cijfers (1) naar de partijen te sturen met de mededeling dat zij binnen een bepaalde periode moeten reageren als zij het niet eens zijn met de kadastrale afbeeldingen.

De opstelling van de landmeter

De landmeter beeldt de ligging van de eigendomsgrens kadastraal af als daarover wilsovereenstemming bestaat of in voornoemde uitzonderingsgevallen (2).

De opstelling van de landmeter is lijdelijk en daarom gaat hij weg als partijen niet tot een eensluidende aanwijzing kunnen komen. Wel heeft hij de vrijheid partijen te adviseren omtrent hun aanwijzing. Die vrijheid blijft beperkt tot adviezen tot keuzen die binnen de bewoordingen en bedoelingen van de akte vallen. Zo kunnen de adviezen verband houden met mogelijk optredende juridische problemen bij afwatering of bij onderhoudswerkzaamheden. De landmeter zal vaak wijzen op het belang van een aanduiding met duurzaam materiaal van de grens, waarop hieronder dieper wordt ingegaan.

Als partijen hun grens in het terrein duidelijk met duurzaam materiaal aangeven worden veel problemen voorkomen (3), zodat het juist is dat de landmeter hen daarop wijst.

Veel landmeters weigeren een grens kadastraal af te beelden als deze niet met duurzaam materiaal is aangegeven. Ik vind deze opstelling niet in alle gevallen juist. Wel aanvaardbaar is deze opstelling als te verwachten valt dat de partijen hun grens binnen korte tijd met een afscheiding zullen aangeven. Dan is het risico dat al heel snel discrepanties optreden tussen kadastrale afbeeldingen op micro-niveau en terrein-

- (1) Uiteraard alleen als zo'n mogelijkheid reëel is.
- (2) Er wordt in dit stuk voorondersteld, dat de akte geen kennelijke fouten bevat.
- (3) Dat blijkt uit de resultaten van de reconstructie-enquête op blz. 95 .

Afbeelding

situatie te groot. Anders dient de opstelling van de landmeter te zijn als de partijen helemaal niet van plan zijn hun grens met een duurzame afscheiding aan te geven. Dan zijn de kadastrale afbeeldingen de voornaamste zekerheden voor de toekomst en zo voelen partijen dat ook. Als zij dan ter wille van de landmeter met duurzaam materiaal de grens aanduiden is sprake van een schijnverscherping van de wilsovereenstemming. De kans dat de aanduidingen verstoord worden of verdwijnen is niet denkbeeldig. Het precieze aanwijzen en het latere opmeten is dan niet zinvol, eerder bezwaarlijk, omdat bij latere reconstructies de landmeter rekening houdt met een wilsovereenstemming die er in feite niet was.

Bij de realisering van bouwplannen dient kadastraal afbeelden op micro-niveau los gezien te worden van het bijwerken van de kadastrale registratie. Dit in verband met het volgende: zeker in deze tijd kan een bouwondernemer vaak pas bouwen als hij enige huizen heeft verkocht. De meeste rechthebbenden kunnen pas een huis betalen wanneer zij hypotheek hebben gegeven. Daarvoor eist een bank veelal, dat het gekochte is geleverd en een apart perceel is gevormd. Vaak dient het perceel dus te worden gevormd voordat de grenzen in het terrein op micro-niveau gerealiseerd kunnen worden. Daarom dient voor de kadastrale registratie volstaan te kunnen worden met een macro-omschrijving met kaart of coördinaten (1).

De aanwijzing

De landmeter vraagt de partijen om in het terrein de ligging van de nieuwe grenzen aan te wijzen.

Uit onderstaande resultaten van de afbeeldingsenquête bleek dat de rechthebbenden in het algemeen wel weten waarom de landmeter van het Kadaster komt.

Taak van het Kadaster bekend?

Op de vraag of men op de hoogte was van de afbeeldingstaak van het Kadaster voordat het Kadaster van zijn komst berichtte, volgden onderstaande antwoorden:

Nee: 2
Ja : 97

Van de ja-antwoorders antwoordden er 93, dat ze het niet van iemand hadden gehoord, maar het al wisten. Twee hadden het van de notaris gehoord, één van iemand uit de buurt en één had het pas gelezen. Deze resultaten zijn in tegenspraak met die van een - overigens minder omvattend - onderzoek (2), waarbij het in 25% van de gevallen de partijen niet goed duidelijk was wat het Kadaster kwam doen of de oproep niet was begrepen.

- (1) Tenzij een ander systeem zou worden opgezet, waarbij de levering wordt uitgesteld tot na volledige micro- en macro-omschrijving (zie blz. 69). De obligatoir gerechtigden kunnen dan zakenrechtelijke bescherming tot de levering krijgen door een aantekening in de openbare registers.
- (2) Mr. P. Schreuder, Aanwijzing van grenzen. Kadaster, Directie Utrecht, december 1977.

Afbeelding

Eerste keer?

Hoewel de bekendheid met het Kadaster van de rechthebbenden niet tegenvalt, is het zaak de voorlichting omtrent de bedoeling van kadastraal afbeelden van nieuwe grenzen voor de komst van de landmeter duidelijk uiteen te zetten.

Bij 54 was het de eerste keer dat een nieuwe grens moest worden opgemeten, bij 45 niet.

Eigenaar?

Op de vraag of de rechthebbenden wisten dat iedereen bij het Kadaster kan nagaan wie de eigenaar van een stuk grond is en of zij dat juist vonden volgden onderstaande antwoorden:

Bekend: 91		Juist: 79
Niet bekend: 7	en	Niet juist: 3
		Geen mening: 12

Hypotheek?

Bij hypotheek (1) luiden de antwoorden op de vragen, die analoog waren aan die bij "Eigenaar?":

Bekend: 44		Juist: 30
Niet bekend: 55	en	Niet juist: 48
		Geen mening: 15

Bij de aanwijzing heeft de landmeter een controlerende functie en een functie bij de verscherping van de omschrijving van de wilsovereenstemming door de partijen. Op beide functies wordt hieronder ingegaan.

De controlerende
functie

De landmeter controleert of de aanwijzing niet in strijd is met de feitelijke omschrijving en kadastrale aanduiding in de akte. Discrepanties tussen aanwijzing, resulterend in kadastrale afbeeldingen, en akte zijn een bron van ellende en moeten tot elke prijs voorkomen worden. Wanneer discrepanties bestaan kunnen zij het gevolg zijn van een kennelijke fout in de akte of van een veranderde wilsovereenstemming in de tijd tussen het opmaken van de akte en de aanwijzing. Het is daarom belangrijk zo snel mogelijk na het aanbrengen van een afscheiding een aanwijzing te halen. Alleen bij discrepanties ten gevolge van een kennelijke fout in de akte zal de landmeter de grens kadastraal afbeelden. De afbeelding geschiedt dan conform de aanwijzing, maar er

(1) Overigens was de vraag in de enquête fout. Deze had moeten luiden: Weet U dat iedereen bij het Kadaster kan nagaan hoeveel hypotheek maximaal op Uw stuk grond rust?

Afbeelding

Rectificaties en
andere oplossingen
van problemen

wordt geen nieuw perceel gevormd. De rechthebbenden worden op de hoogte gebracht van de discrepanties (1). Vervolgens dringt de bewaarder bij rechthebbenden of bij notaris aan op rectificatie van de akte (2).

Wanneer de landmeter andere discrepanties vermoedt, betreffende rechten of rechthebbenden, brengt hij belanghebbenden, notaris of bewaarder daarvan op de hoogte.

Bij een onderzoek dat ik bij het Kadaster Directie Gelderland heb gedaan constateerde ik dat het aantal rectificaties van akten met betrekking tot gedeeltelijke percelen 3% was (3).

Bij ingeschreven kaarten ligt het aantal rectificaties hoger: zo'n 9% (4). Rectificaties hiervan worden doorgaans door de landmeter gevraagd bij afwijkingen met de aanwijzing van meer dan macro-niveau, bijvoorbeeld als het aantal grensknikpunten niet gelijk is, bij sterk afwijkende oppervlakten en bij situeringen die een halve slag gedraaid zijn.

De controlerende functie van de landmeter is belangrijk. Dit blijkt ook uit een onderzoek (5), dat aantoonde dat bij een derde deel van de gevallen door en bij de aanwijzing van grenzen kleine en/of grote problemen opgelost en/of signaleerd werden.

In de afbeeldingsenquête werd gevraagd of er problemen waren bij de aanwijzing van de nieuwe grens. De antwoorden luiden:

Nee: 85

Ja: 11

Bij de nee-antwoorders berichten 31 aanwijzers, dat de landmeter heeft geholpen bij het vaststellen van de nieuwe grens, bij 54 heeft hij niet geholpen.

Bij de ja-antwoorders zijn deze getallen 8 respectievelijk 2. Duidelijk is ook hier dat een aantal problemen zonder rectificatie worden opgelost.

- (1) Art. 264 IKR.
- (2) Art. 438, 439, 119 IKR.
- (3) Totaal aantal verwerkte akten betreffende gedeeltelijke percelen van januari 1978 tot april 1982: 61886.
Totaal aantal rectificaties en aanvullende akten in die periode: 3813. Steekproef Kadaster Directie Gelderland: van de 383 rectificaties hebben er 209 betrekking op gedeeltelijke percelen. Dus een schatting van het aantal rectificaties met betrekking tot gedeeltelijke percelen bedraagt: $\frac{209}{383} \times \frac{3813}{61886} \times 100 \% = 3\%$.
- (4) Onderzoek overgeschreven tekening in de akte, 30-11-1978, Interne berichtgeving Afdeling Mutaties, Hoofddirectie Kadaster Apeldoorn.
- (5) Mr. P. Schreuder, Aanwijzing van grenzen. Kadaster, Directie Utrecht, december 1977.

Afbeelding

De verstandhouding met de burens voor de aanwijzing was als volgt:

Zeer goed: 33

Goed: 41

Matig: 3

Slecht: -

Zeer slecht: -

Wij kennen elkaar nog niet voldoende: 19

Niet van toepassing (gemeente): 2

In 4 gevallen werd de verstandhouding na de aanwijzing beter, in één geval slechter en in 92 gevallen bleef deze gelijk.

De werkomstandigheden zijn voor de landmeter duidelijk minder gespannen dan bij reconstructies! (1)

De verscherpende functie. Eisen van de rechthebbenden

De landmeter dient de omschrijving van de nieuwe grens in de akte te verscherpen. Deze maatschappelijke eis komt duidelijk naar voren uit de resultaten van de afbeeldingsenquête en eveneens uit de onder notarissen gehouden enquête (zie blz. 47). Nog duidelijker komt deze eis naar voren in de enquête die onder aanvragers van een reconstructie van de kadastrale afbeelding is verspreid. De resultaten van deze reconstructie-enquête zijn in hoofdstuk 4 te vinden. De resultaten van de afbeeldings-enquête betreffende precisie-eisen van de omschrijving door de landmeter zijn hieronder weergegeven. Benadrukt dient te worden, dat bij de vraag in de enquête met welke precisie de grens bekend moet zijn, uitdrukkelijk werd vermeld dat met een hogere precisie hogere kosten gepaard gaan.

Geëiste precisie

Precisie waarmee de grens bekend moet zijn in centimeters:

Totaal aantal antwoorden	< 1	1	10	50	Afhankelijk v.d. situatie	Geen mening
114	3	28	55	13	8	11

75% van de aanwijzers eist dus een precisie op micro-niveau, een groot aantal, dat bij reconstructies nog oploopt tot 81% (2). Dit verschil is begrijpelijk: bij reconstructies dienen problemen opgelost te worden. Overigens is reeds op blz. 29 vermeld dat de hoge precisie-eisen wel enigszins gerelativeerd moeten worden.

(1) Zie blz. 84.

(2) Zie blz. 90.

Afbeelding

Aard van het stuk
grond en geëiste
precisie

De precisie in centimeters waarmee de grens bekend moet zijn, verdeeld naar de stukken grond waarvan een grens kadastraal wordt afgebeeld.

De stukken grond zijn onderscheiden in:

a = huis met tuin	e = bouwterrein
b = terrein met gebouwen bestemd voor handel en/of industrie	f = weiland
c = terrein met gebouwen bestemd voor landbouw	g = akkerland
d = terrein met gebouwen bestemd voor dienst- verlening	h = tuinbouwgrond
	i = bosgrond
	j = grens van een weg
	k = riool
	l = zomerhuis met tuin
	m = recreatiegrond

Totaal aantal antwoorden: 114

Stuk grond	Aantal malen in enquête genoemd	Geëiste precisie in cm.					
		< 1	1	10	50	Geen men.	Afhankelijk v.d. situatie
a	68	-	17	36	3	7	6
b	1					1	
c	4	1	1	3	1		
d	3			2	1		
e	4		1	1	1	1	
f	19	1	5	6	5	2	
g	3			1	1		1
h	3			2			1
i	6	1	2	3	1		
j	1		1				
k							
l							
m	2		1	1			
Tot.	114	3	28	55	13	11	8

Afbeelding

Voordat conclusies getrokken kunnen worden, moeten de volgende twee kanttekeningen worden gemaakt:

- . het totaal aantal opgetelde antwoorden met betrekking tot de geëiste precisies voor een bepaald stuk grond stemt niet altijd overeen met het aantal malen, dat het stuk grond in de enquête is genoemd: soms werd geen precisie-eis ingevuld of noemde men juist meerdere precisie-eisen;
- . de resultaten zijn specifiek voor Gelderland. Soortgelijke onderzoeken in andere provincies moeten aantonen of de resultaten voor meer uitgebreide gebieden geldig zijn.

Uit de resultaten kan geconcludeerd worden, dat de precisie-eisen bij de kadastrale afbeeldingen niet afhankelijk zijn van het stuk grond.

Stad, dorp of
platteland en
geëiste precisie

In de HTW 1956 worden drie precisie-gebieden onderscheiden: stad, dorp en platteland (1). De onderscheiding is onder andere gebaseerd op verschillende precisie-eisen van rechthebbenden, die afleidbaar zouden zijn uit de aard van de door hen geplaatste afscheidingen, die per precisie-gebied zou verschillen.

Gebied	Aantal malen in enquête genoemd	Geëiste precisie in cm.					
		<1	1	10	50	Afhankelijk v.d. situatie	Geen mening
Stad	8	-	4	2	1	1	-
Dorp	49	-	10	28	3	5	3
Buiten stad of dorp, maar ingesloten tussen bebouwing	6	1	-	3	1	-	2
Buiten stad of dorp, niet ingesloten tussen bebouwing	35	1	10	15	3	2	6

(1) Zie ook blz. 91.

Afbeelding

Aard van de
afscheiding en
geëiste precisie

Bij de tweede en vierde rij kwamen de meeste en meest betrouwbare antwoorden binnen. De eisen van de vierde rij lijken nog hoger dan die van de tweede rij, maar de verschillen zijn niet zo groot dat de conclusie getrokken kan worden dat de precisie-eisen per gebied verschillen.

De precisie-eisen per soort afscheiding zijn niet significant verschillend, maar onveranderd hoog (1).

Aard van de grensafschei- ding (2)	Aantal malen in enquête genoemd	Geëiste precisie in cm.						
		<1	1	10	50	GM	Afhanke- lijk v.d situatie	Anders t.w.
Niets	18		2	12	3	1	1	
Hek	29	1	6	12		4	2	1:10 à 50cm 1:20cm
Heg	15		5	10	1	1	1	
Muur	9		3	2	1	2	1	
Piket	16	1	4	7	2	1	1	
Schutting	4		1	2		1		
Schuur								
Sloot	5	1		3	1	1		
Betonpalen	9		2	7	1	1		
Stalen buizen	5		3	2				
Straatkant	3		1	1		1		
Beplanting	6		2	2	1	1		
Grensstenen	2			2				
Totaal	121	3	29	62	10	14	6	2

- (1) Zoals ook bij reconstructies, zie blz. 93.
 (2) Alle afscheidingen per grens zijn genoteerd. Dus bijv. voor een deel niets en voor een deel muur telt als één maal niets en als één maal muur.

Afbeelding

Streek van het land
en geëiste precisie

Vaak wordt gehoord dat verschillen in volksaard en duurzaamheid van afscheidingen leiden tot per streek verschillende precisie-eisen (1). Als deze twee aspecten kenmerkend zijn voor een streek, komen zij buiten stad of dorp, niet ingesloten tussen bebouwing, het sterkst tot uitdrukking.

Onderzoek van deze gebieden in de Betuwe, in de Achterhoek en op de Veluwe gaf onderstaande resultaten:

Streek	Aantal malen in enquête genoemd	Geëiste precisie in cm.					
		<1	1	10	50	Afhankelijk v.d. situatie	Geen mening
Betuwe	12	1	2	4	2	2	1
Achterhoek	10		2	4	1		3
Veluwe	20	1	5	11	1		2

Uit dit geringe aantal gegevens is niet af te leiden dat de precisie-eisen per streek verschillen. Zij zijn overal zeer hoog.

Gevraagde precisie
en beroep

Uit de enquête werden de volgende precisie-eisen per beroep verkregen (2):

Beroep	Aantal malen in enquête genoemd	Geëiste precisie in cm.						
		<1	1	10	50	GM	Afhanke-lijk v.d. situatie	Anders, te weten
Aannemer	1		1					
Agrariër	10		1	6		2		1: voor beiden aanvaardbaar
Architect	1		1					
Makelaar	1		1					

(1) Zie ook blz. 96.

(2) Vergelijk blz. 97.

Afscheiding
op de grens?

Beroep v.v.	Aantal malen in enquête genoemd	Geëiste precisie in cm.						
		<1	1	10	50	GM	Afhanke- lijk v.d. situatie	Anders, te weten
Woningbouw- vereniging	1				1			
Overheids- organen	3		1	1			1	
Overigen	84	1	18	42	7	9	5	1: doet er niet toe 1: 10 à 50 cm

Opvallend zijn ook hier de hoge eisen.

Tenslotte nog de vraag of een afscheiding precies op de grens moet staan.

De antwoorden luiden:

Soort afscheiding	Dient een afscheiding precies op de grens te staan?			
	ja	nee	ongeveer	afhankelijk van de omstandig- heden
Niets	15	3		
Hek	24	4		2
Heg	10	5		1
Muur	7	1		1
Piket	11	4		1
Schutting	2	1		

Afbeelding

Soort afscheiding v.v.	Dient een afscheiding precies op de grens te staan?			
	ja	nee	ongeveer	afhankelijk van de omstandig- heden
Schuur				
Sloot	3	2		
Betonpalen	9	1		
Pergola				
Grensstenen	2			
Stalen buizen	5			

Het merendeel vindt dat de afscheiding precies op de grens moet staan.

De verscherpende
functie. De werk-
zaamheden van de
landmeter

Als de landmeter in zijn controlerende functie geen discrepanties tussen feitelijke omschrijving en kadastrale aanduiding in de akte, de terreinsituatie en de -eventueel op zijn advies aangepaste- min of meer grove aanwijzing heeft ontdekt vindt de limitatie plaats.

Limitatie

Bij de limitatie wijzen de rechthebbenden de landmeter aan door welke terreindetails de grens moet worden aangegeven. Aan de keuze van die terreindetails werkt de landmeter bewust mee. Men kan bij de limitatie niet van precisie en betrouwbaarheid spreken omdat elke grens op geheel eigen wijze wordt gelimiteerd.

Hoe scherp?

De landmeter beslist hoe ruim de limitatie kan zijn, wil hij deze nog als wilsovereenstemming registreren. Deze beslissing is vrij subjectief. Zo zal een landmeter wel als limitatie accepteren "drie meter evenwijdig aan de muur", maar niet "dertig meter evenwijdig aan de muur" en ergens ertussenin ligt een waarde die hij nog juist accepteert.

Hoe scherp de limitatie de partijen voor de geest moet

Afbeelding

Van limitatie tot
precisie en
betrouwbaarheid

staan (1) is afhankelijk van de omstandigheden in het terrein (2) en van de verwachting omtrent het belang dat in de toekomst aan de grens zal worden gehecht. Als te verwachten valt dat door beheersinvloeden de strook waarbinnen de grens met bepaalde zekerheid bekend is breed zal zijn of breder zal worden, heeft het geen zin om de eigendomsgrens zeer precies kadastraal af te beelden. Als zo'n kadastrale afbeelding dan ook werkelijk in het terrein precies gereconstrueerd wordt, levert dat meer conflicten op dan ermee worden opgelost. Deze algemene gedachtengang, ontleend aan de HTW (3), wordt terecht bij de aanwijzingen gevolgd.

De concretisering van de algemene gedachtengang bij een limitatie tot een keuze van terreindetails met een bepaalde precisie en betrouwbaarheid om de grens aan te geven is niet eenvoudig.

De HTW is in een aantal opzichten verouderd (4): de indeling in drie precisie-gebieden gaat niet meer op. Deze indeling was gebaseerd op een grote mate van overeenkomst in dichtheid van bebouwing en soorten afscheidingen binnen de drie soorten gebieden, steden, dorpen en platteland. Dichtheid van bebouwing en soort afscheiding zijn sterk bepalend voor de haalbare afbeeldings- en reconstructieprecisie. Sinds de HTW is geschreven is de diversiteit in bebouwingsdichtheden en soorten afscheidingen enorm toegenomen. In de HTW zijn de normen ten behoeve van precisie en betrouwbaarheid nog niet zover ontwikkeld en met elkaar in verband gebracht als in latere theorieën en voor detailmetingen nog niet in getallen uit te drukken.

De eisen van de rechthebbenden zijn geen houvast voor de landmeter: deze zijn onverdeeld, voor alle soorten afscheidingen, zo hoog dat er technisch niet aan voldaan kan worden, laat staan op economisch verantwoorde wijze.

De landmeter moet vooral steun vinden in de volgende, min of meer vage normen:

- . de kadastrale afbeelding moet aan vijf eisen voldoen (5):
 - . de constructie moet in zichzelf goed zijn;
 - . de constructie moet goed te karteren zijn;
 - . reconstrueren moet mogelijk zijn;
 - . de grootte moet bepaalbaar zijn;
 - . alle metingen moeten te controleren zijn.

- (1) Te onderscheiden van het al dan niet met een afscheiding aangeven van de grens.
- (2) Zo zal de limitatie in een weiland doorgaans minder scherp hoeven zijn dan midden in een stad.
- (3) HTW, blz. 7-10.
- (4) Zie ook blz. 60 en 93.
- (5) Zie HLV, 6-1.

Afbeelding

- de precisie en de betrouwbaarheid van de kadastrale afbeelding moeten zo zijn, dat bij reconstructies blijkt dat de oorspronkelijke afbeelding niet zo slecht was dat de landmeter in gewetensconflict komt.

Idealisatie

Nadat is vastgesteld door welke terreindetails de grens wordt voorgesteld wordt deze geïdealiseerd tot een mathematisch model. Het is belangrijk om de tijd tussen limitatie en idealisatie zo kort mogelijk te houden om het risico dat iets anders dan het gelimiteerde geïdealiseerd wordt te minimaliseren. De precisie waarmee idealisatie mogelijk is, is afhankelijk van de gelimiteerde terreindetails (1).

Vervolgens wordt de geïdealiseerde grens opgemeten en worden eventueel coördinaten van punten ervan berekend. Precisie en betrouwbaarheid van de aldus resulterende kadastrale afbeelding worden bepaald door standaardafwijkingen in coördinaten waarvan eventueel wordt uitgegaan, van meetopzetten, van meetinstrumenten en uitvoering van meting en berekeningen. Wanneer vervolgens een kaart op macro-niveau wordt gemaakt komt daarbovenop de karteerprecisie.

De verschillende afbeeldingstechnieken zijn bepalend voor de reconstructiemogelijkheden. Daarom worden zij in hoofdstuk 4 besproken. Hier wordt volstaan met onderstaande, algemene formules voor de afbeeldingsprecisie die op de HTW zijn gebaseerd:

$$\bar{d}_{AFB} = \sqrt{\bar{d}_i^2 + \bar{d}_m^2} \text{ voor micro-afbeeldingen en}$$

$$\bar{d}_{AFB} = \sqrt{\bar{d}_i^2 + \bar{d}_m^2 + \bar{d}_k^2} \text{ voor macro-afbeeldingen.}$$

\bar{d}_{AFB} = afbeeldingsprecisie;
 \bar{d}_i = idealisatieprecisie;
 \bar{d}_m = meet- en berekeningsprecisie;
 \bar{d}_k = karteerprecisie.

Tevreden?

Op verschillende plaatsen in de enquête werd gevraagd of de kadastrale activiteiten beantwoordden aan de eisen van de rechthebbenden. De volgende vragen en antwoorden hadden hierop betrekking:

(1) Zie HLV, 1-1. Hier worden de volgende standaardafwijkingen genoemd: vastleggingsboutje 0.1 cm; betonnen grenssteen 0.5 cm; muur 1 à 2 cm; hek 2 à 5 cm; veldkei 10 à 15 cm; sloot 10 à 25 cm. Volgens een onderzoek voor het Kadaster, uitgevoerd door ir. H. van den Berg, weergegeven in zijn verslag van 28 oktober 1959, zijn sommige standaardafwijkingen geringer. Zo noemt hij de volgende waarden: afrastering 2 cm; sloot en heg \leq 5 cm.

Afbeelding

Is naar Uw mening Uw grens voldoende zichtbaar in het terrein?

Ja: 79
Nee: 16
Vrijwel: 1

Toch vindt een groot aantal rechthebbenden dat het Kadaster tegen kostprijs voor uniform afpalingsmateriaal moet zorgen:

Aantal voorstanders: 58
Aantal tegenstanders: 40

In de enquête onder het notariaat (1) werd dezelfde vraag gesteld. Daar luidden de antwoorden:

Aantal voorstanders: 32
Aantal tegenstanders: 12

Deze resultaten en die van blz. 130 wijzen erop, dat een experiment de moeite waard is, waarbij rechthebbenden uniform afpalingsmateriaal tegen kostprijs van het Kadaster kunnen kopen, dat vervolgens op hun aanwijzing door het Kadaster wordt geplaatst. Gebruik van uniform afpalingsmateriaal dient echter nooit verplicht te worden gesteld. De schijn-verscherpingen van de wilsovereenstemmingen die daarmee gecreëerd worden zijn een bron van moeilijkheden (2).

Nut van kadastrale afbeeldingen bekend?

Men stelt hoge eisen aan de nauwkeurigheid waarmee een grens bekend moet zijn. Maar heeft men nu ook werkelijk besef van het nut van kadastrale afbeeldingen voor de zekerheid omtrent eigendomsgrenzen?

De volgende vragen en antwoorden dienden om bovenstaande vraag te beantwoorden.

Op de vraag tot wie men zich bij problemen over de ligging van de grens zou wenden, kwamen de volgende antwoorden:

Kadaster: 77
Gemeente: 12
Notaris: 7

- (1) Zie blz. 47.
(2) Zie de bladzijden 54 en 55.

Afbeelding

Advocaat: 5
 Rechter: 5
 Buren: 3
 Rechtsbijstandsverzekering: 2
 Makelaar: 1
 Burgemeester: 1
 (Desnoods)
 Geweld: 1

Het hoge aantal antwoorden "Kadaster" is uiteraard bij een enquête betreffende het Kadaster wel te verwachten. Het relatief hoge aantal antwoorden "Gemeente" is derhalve eerder opvallend. De indruk dat het Kadaster meer voorlichting moet geven over zijn zekerheidsverschaffende functie die na deze informatie is ontstaan wordt versterkt door het onderstaande.

Op de vraag of de rechthebbenden maatregelen zouden nemen als zij zouden merken, dat de afscheiding buiten de strook staat, waarbinnen volgens hen de grens bekend moet zijn, volgden deze antwoorden:

Weet nog niet: 33
 Ja, overleg: 19
 Nee: 14
 Ja, de afscheiding verplaatsen: 12
 Ja, ik ga naar het Kadaster: 5
 Ja: 5
 Ja, ik (ver)koop grond: 3
 Ja, ik laat opnieuw meten: 2
 Ja, ik ga naar de gemeente: 2
 Niet van toepassing: 2
 Ja, ik markeer de grens met paaltjes: 1
 Alleen als ik de grond nodig heb: 1
 Ja, (desnoods) geweld: 1
 Ja, ik ga naar het bestuur van de
 woningbouwvereniging: 1

Kadastrale afbeeldingen en de rechthebbenden

Na de voltooiing ervan worden de kadastrale afbeeldingen niet aan de rechthebbenden toegezonden. Er zijn voorstanders van het toesturen van de kadastrale afbeeldingen op macro-niveau aan de rechthebbenden (1). Ik kan daar van harte mee instemmen mits de kosten niet te hoog worden. Een voorwaarde bij het toesturen van

(1) Zoals bijvoorbeeld Prof. mr. P. de Haan in Fundament en Perspectief van het Kadaster, TKL 1965, nr. 4, blz. 229.

Afbeelding

macro-afbeeldingen is, nog sterker dan als dat niet wordt gedaan, dat deze goed leesbaar zijn. De leesbaarheid wordt op het Kadaster niet altijd als de hoogste prioriteit beschouwd, zoals de afbeelding van rechten ingevolge de Belemmeringenwet Privaatrecht aantoonst. De macro-afbeeldingen worden momenteel onder de aandacht van de rechthebbenden gebracht door bij de berichtgeving na de voltooiing erop te wijzen dat deze bij het Kadaster kosteloos ter inzage én te koop zijn. Bij de afbeeldingen op micro-niveau dient het Kadaster niet verder te willen gaan dan zo'n berichtgeving, die overigens nog niet geschiedt (Het Kadaster beperkt zich ertoe zich bereid te verklaren nadere inlichtingen te verschaffen). Zolang er geen problemen zijn dienen de kadastrale afbeeldingen op micro-niveau niet teveel te worden benadrukt. De rechthebbenden moeten onder normale omstandigheden tot op macro-niveau van de terreinsituatie kunnen uitgaan. Pas als er problemen zijn moeten zij op de afbeeldingen op micro-niveau terug kunnen vallen, waarvoor zij de weg naar het Kadaster moeten weten. Een passieve openbaarheid van de micro-afbeeldingen is dus gewenst.

Micro-omschrijving
vòòr de macro-
omschrijving
(meting voor de akte)

Soms zal men bij de obligatoire overeenkomst bedingen, dat vòòr de zakelijke overeenkomst zekerheid tot op micro-niveau omtrent de ligging van de eigendomsgrenzen wordt verzorgd door inschakeling van de landmeter van het Kadaster (1). Onderscheiden dienen hierbij te worden nieuwe en oude grenzen:

- . nieuwe grenzen worden aangewezen aan de landmeter die ze vervolgens kadastraal afbeeldt;
- . kadastrale afbeeldingen van oude grenzen worden in het terrein gereconstrueerd.

Nieuwe grenzen

Als nieuwe grenzen worden gevormd, heeft een micro-

(1) Overigens hebben in ons land obligatoir gerechtigden met betrekking tot onroerend goed tot het tijdstip waarop zij de eigendom van dat goed onaantastbaar hebben verworven geen zakenrechtelijke bescherming dat het onroerend goed inderdaad tijdig en onbelast juridisch wordt geleverd, dus ook niet ten aanzien van de grenzen. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld West-Duitsland, Oostenrijk, Engeland, Zwitserland en Spanje. In deze landen is het mogelijk, zij het in verschillende vormen en met verschillende juridische waarde, aantekeningen in de openbare registers te doen plaatsen die aan obligatoir gerechtigden zakenrechtelijke bescherming geven.

Zie Mr. A.A. van Velten, Kopers en economische eigenaars van onroerend goed, blz. 219.

Afbeelding

omschrijving door de landmeter voor de macro-omschrijving door de notaris zoveel voordelen, dat deze volgorde in sommige landen verplicht is (1). Het object is dan voor de levering volledig bepaald. Kunstgrepen om een volledige bepaaldheid te suggereren, zoals een omschrijving met "zoals afgepaald", zijn niet meer nodig. De verbindingen tussen kadastrale afbeeldingen, openbare registers en terreinsituatie zijn bij deze volgorde zeer hecht. Vooral in juridische kringen wordt deze volgorde daarom zeer gewaardeerd. Zo wordt in de praktijk wel gehoord, dat men voorstander is van het verplicht stellen van deze volgorde, maar deze is vooral vanwege organisatorische aspecten en aspecten die verband houden met hypotheekverstrekking niet haalbaar. Hierover zal dadelijk meer volgen. Sommigen zijn voorstander om de kadasterclausule zodanig op te stellen, dat de rechthebbenden zich verbinden om tussen obligatoire overeenkomst en zakelijke overeenkomst de ligging van de nieuwe grens aan te wijzen aan de landmeter van het Kadaster (2). Problemen die bij de aanwijzing optreden kunnen dan voor de levering worden opgelost.

Na al deze lovende woorden over de micro-omschrijving vòòr de macro-omschrijving bij nieuwe grenzen moeten echter enige nadelen worden genoemd:

- problemen kunnen optreden, als de nieuwe grens nog niet met een afscheiding is aangegeven en zulks wel gaat gebeuren. Dergelijke problemen kunnen door verschillende redenen ontstaan: soms wordt het Kadaster gevraagd percelen te vormen als de grenzen nog niet in het terrein te realiseren zijn, vooral bij bouwplannen. De grenzen worden dan "aangewezen" op een tekening of door middel van coördinaten. In andere gevallen zijn de grenzen wèl te realiseren en summier aangegeven, maar is de definitieve afscheiding nog niet geplaatst.

Als duidelijk is, dat de kans groot is dat door één van voornoemde redenen al direct discrepanties van macro-niveau of meer ontstaan tussen terreinsituatie enerzijds en kadastrale afbeeldingen en openbare registers anderzijds met alle mogelijke problemen van dien, moet het Kadaster weigeren de nieuwe grens

(1) Zoals bijvoorbeeld in West-Duitsland. Zie mr. H.J. Rijtma, Het Kadaster, blz. 122.

(2) Zoals Mr. A.L.G.A. Stille in De Wet op de Openbare Registers (art. 3.1.2.1. lid 2 Ontwerp N.B.W.), WPNR 5259, blz. 256.

Afbeelding

kadastraal af te beelden. De terreinsituatie moet immers een goede basis zijn (1). Als de kans dat afwijkingen optreden gering is of de verwachte afwijkingen gering zijn dient de grens wel kadastraal te worden afgebeeld. Eventueel optredende problemen kunnen dan later worden opgevangen, als de landmeter de terechte vrijheid neemt bij latere reconstructies van de kadastrale afbeeldingen te kiezen binnen een macro-strook in plaats van binnen een micro-strook;

- . weigeren om kadastraal af te beelden, in gevallen zoals hierboven betoogd, dient volgens mij los gezien te worden van het bijwerken van de kadastrale registratie. Dit in verband met het volgende: zeker in deze tijd kan een aannemer vaak pas bouwen als hij enige huizen heeft verkocht. Mensen kunnen pas een huis betalen wanneer zij hypotheek hebben gegeven en daarvoor eist de bank veelal, dat het gekochte is geleverd en een apart perceel van het verkochte is gevormd. Vaak dient het perceel dus te worden gevormd voordat de grenzen in het terrein gerealiseerd kunnen worden. Voor de kadastrale registratie dient daarom volstaan te kunnen worden met een "aanwijzing" door middel van een kaart of coördinaten (1). Dit is echter doorgaans onvoldoende voor de afbeeldingen;
- . problemen van financiële aard bij micro-omschrijving vòòr macro-omschrijving worden vaak bij bouwplannen aangetroffen. Voorfinanciering van de kosten die de kadastrale verwerking met zich meebrengt is voor bouwondernemers veelal niet haalbaar;

(1) Vgl. art. 19, lid 3 IKR: 'Perceelsvorming kan met toestemming van partijen ook zonder terreinbezoek geschieden, indien over zodanige gegevens wordt beschikt dat omtrent de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat'. Uit art. 18, lid 5 IKR is af te leiden dat onder de gegevens in elk geval zijn begrepen micro-gegevens omtrent de ligging van de eigendomsgrens: 'Binnen eenzelfde eigendom kan vorming van afzonderlijke percelen geschieden als dit met het oog op overdracht, bezwaring met hypotheek, fiscale of beheersdoeleinden nodig is. De vorming van afzonderlijke percelen geschiedt steeds indien, onder meer voor verbreding, normalisering en aanleg van wegen en wateren, reeds vòòrdat de akte van overdracht of het vonnis van onteigening is overgeschreven, de daarop betrekking hebbende metingen worden toegepast'. Verder vermeldt art. 20, lid 1 IKR dat de terreinafscheiding duidelijk en duurzaam moet zijn om als nieuwe grens van een perceel te worden aangemerkt, en art. 20, lid 2 IKR dat perceelsvorming zonder aanwezigheid van afscheiding of afpaling kan geschieden binnen een gebied dat aan één rechthebbende behoort, indien de hoekpunten van de nieuw te vormen percelen in RD-coördinaten zijn vastgelegd en tevens de latere afpaling overeenkomstig die coördinaten gewaarborgd is.

Afbeelding

- . als micro-omschrijving vòòr macro-omschrijving verplicht zou zijn, moest het Kadaster het aantal personeelsleden afstemmen op pieken in de aanvragen voor micro-omschrijvingen.

Om deze redenen kan een micro-omschrijving voor een macro-omschrijving zeker niet verplicht worden gesteld. Wel is het aan te bevelen de keuzemogelijkheid tussen de volgorde micro-macro of macro-micro meer reëel te maken en wel door:

- . het notariaat te vragen de partijen te wijzen op de mogelijkheid van micro-omschrijving vòòr macro-omschrijving;
- . geen financiële verschillen te laten bestaan tussen de beide volgorden;
- . voorlichting door het Kadaster aan de mensen zelf, bijvoorbeeld door foldertjes te verspreiden onder gemeenten, aannemers en makelaars.

Oude grenzen

Zoals reeds uiteengezet verdient reconstrueren van kadastrale afbeeldingen van oude grenzen alleen aanbeveling in die gevallen waarin problemen te verwachten of op te lossen zijn. Voorlichting omtrent reconstructiemogelijkheden is daarom gewenst. In andere gevallen is overeenstemming op macro-niveau optimaal.

Slotopmerkingen

In deze tijd is de druk om de kosten van registratie en kadastrale afbeelding van de eigendomsgrenzen omlaag te brengen sterk. Verschillende voorstellen hieromtrent zijn gedaan, waarover het volgende:

- . de hoogte van tarieven kan grote gevolgen hebben voor de werking van alle zekerheidsverschaffende functies;
- . de kosten kunnen misschien worden verlaagd door de grenzen met geringere precisie en betrouwbaarheid kadastraal af te beelden, bijv. fotogrammetrisch, of door minder aandacht te schenken aan de omschrijving van de wilsovereenstemming. Dit wordt weleens voorgesteld voor grenzen, waarvan de kans dat reconstructie van de kadastrale afbeelding wordt gevraagd gering is. Hiermee wordt een marktmechanisme geïntroduceerd. Ook hier geldt weer, dat de gevolgen voor alle zekerheidsverschaffende functies bekeken moeten worden;
- . geluiden worden gehoord die wijzen op de mogelijkheden van privatisering of decentralisatie naar gemeenten. Ik ben geen voorstander van het opdragen van zekerheidsverschaffing aan het particulier initiatief of aan gemeenten. Het Kadaster heeft,

Afbeelding

zoals vooral in hoofdstuk 4 zal blijken, een groot vertrouwen betreffende de zekerheidsverschaffing bij de rechthebbers verworven, mede door de onpartijdige opstelling. Een particulier landmeter, zelfs al is hij beëdigd, zal zo'n vertrouwen niet snel hebben. Een gemeente helemaal niet, omdat deze bij problemen over grenzen vaak partij is (1).

De Kadasterraad kan een goed medium worden om in breed verband maatschappelijke eisen, technische mogelijkheden en daaraan gerelateerde kosten te beschouwen. Vervolgens kan tot algemene precisienormen worden gekomen. De meetopzetten dienen zodanig te zijn dat aan zulke algemene precisienormen wordt voldaan. Tevens dienen de meetopzetten mogelijkheden te openen om aan bijzondere precisie-eisen bij afbeeldingen en reconstructies tegemoet te komen.

Bij wijzigingen in de zekerheidsverschaffende functies dient men niet te veel op korte termijn te denken. Voor- en nadelen van beslissingen blijken soms pas na jaren en men heeft jaren met de gevolgen ervan te maken.

(1) Zie blz. 97.

Inleiding

4. Opnieuw vaststellen van de grens.

Ontwikkelingen na
het ontstaan van
de grens

4.1 Inleiding.

In hoofdstuk 3 is uiteengezet dat nieuwe eigendomsgrenzen worden geregistreerd door notaris en landmeter met als doel de rechthebbenden een houvast omtrent de ligging daarvan voor de toekomst te geven.

Na het ontstaan van een grens en de registratie in openbare registers en de kadastrale afbeeldingen daarvan kunnen zich verschillende omstandigheden voordoen:

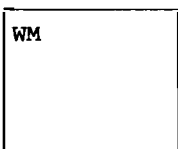
- . de rechthebbenden geven hun grenzen duidelijk en duurzaam aan, zodat na lange tijd de situatie in het terrein, de rechtstoestand, de registratie in openbare registers en kadastrale afbeeldingen nog met elkaar overeenstemmen;
- . de rechthebbenden geven hun grenzen duidelijk aan, maar na verloop van tijd gaat de aanduiding verloren of verandert deze van plaats door onderhoud of vervanging;
- . de rechthebbenden geven hun grenzen noch duidelijk, noch duurzaam in het terrein aan.

In de twee laatstgenoemde gevallen kunnen tegenstrijdigheden ontstaan tussen terreinsituatie, kadastrale afbeeldingen en openbare registers, en burgerrechtelijke verhouding.

Dat verschillen regelmatig voorkomen is duidelijk te zien op de geïntegreerde kadastrale kaarten-GBKN of af te leiden uit kadastrale afbeeldingen op micro-niveau: beken worden gekanaliseerd of vervangen door sloten, waterwegen worden opgeschoond, zandwegen worden verhard waarbij de aanliggende eigenaren de wegkanten in gebruik nemen, krommingen in wegen slijten weg, boskanten veranderen, ruilingen worden niet verwerkt in kadastrale afbeeldingen, kadastrale registratie en openbare registers, in het algemeen worden grillige eigendomsgrenzen langzamerhand in het gebruik rechtgetrokken; in oude, dichtbevolkte en dichtbebouwde dorps-

Inleiding

Behoefte aan
zekerheid



kernen wordt vaak over grenzen heen gebouwd zonder dat akten omtrent grensaanpassingen in de openbare registers worden overgeschreven, omdat de burens familie van elkaar zijn. Verschillen tussen de registraties, afbeeldingen, terreinsituatie en burgerrechtelijke verhouding ontstaan ook vaak, doordat meerdere aan elkaar grenzende stukken grond van één eigenaar zijn of doordat één gebruiker stukken grond gebruikt van meer eigenaren.

Tegenstrijdigheden tussen terreinsituatie, kadastrale afbeeldingen en openbare registers kunnen bij de rechthebbers of de overheid de behoefte doen ontstaan onzekerheden omtrent de ligging van de eigendomsgrens weg te nemen. Mogelijke redenen waarom zij meer zekerheid willen hebben zullen in de loop van dit hoofdstuk aan de orde komen.

De wijze waarop zekerheid gezocht wordt staan hieronder gerangschikt naar toenemende mate van conflict. Dit is een goed criterium, omdat betrokkenen hun handelingen doorgaans richten naar de mate waarin een conflict zich ontwikkeld heeft.

Bij elk conflictniveau zijn aansluitende oplossingswijzen, die onderling samenhang vertonen: de oplossingswijzen worden steeds formeler.

De verschillende niveaus van formaliteit doen samen een soepele probleemoplossingsstructuur ontstaan. Een en ander wordt puntsgewijs toegelicht:

- in eerste instantie zullen doorgaans de rechthebbenden proberen problemen over de ligging van de eigendomsgrens informeel te voorkomen of op te lossen door overleg zonder raadpleging van kadastrale afbeeldingen of openbare registers. De strook waarbinnen de rechthebbenden hun grens opnieuw vaststellen wordt geheel door hen zelf bepaald en kan dus zowel van macro-niveau of meer als van micro-niveau zijn. Vaak laten de partijen na een akte betreffende het opnieuw vaststellen van de grens ter inschrijving in de openbare registers aan te bieden. Volgens de mening van sommige juristen (1) is dat voor de rechtsovergang niet nodig: zij beschouwen de aan de rechtsovergang ten grondslag liggende grensvaststellingsovereenkomst als een dading met declaratieve

(1) Prof. mr. E.M. Meijers in zijn noot onder HR 25-6-1937, NJ 1937, nr. 1095.
H.J. Rijtma in "Het Kadaster", Kluwer, Deventer, 1966, blz. 50.

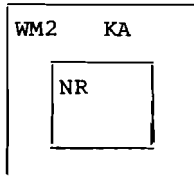
Inleiding

werking. Een dading is een overeenkomst waarbij partijen tegen overgave, belofte of terughouding ener zaak een te voeren geding voorkomen of een reeds aanhangig geding ten einde brengen; en declaratieve werking wil zeggen, dat men ervan uitgaat, dat de tussen de partijen bestaande rechtstoestand altijd zo geweest is als zij die bij het opnieuw vaststellen van de grens hebben vastgesteld. Dan is inschrijving in de openbare registers voor de rechtsovergang niet nodig, een onbevredigend geheel. Bij het Kadaster gaat men over tot bijwerking op micro- danwel macro-niveau van de kadastrale afbeeldingen als een akte van grensregeling of dading ter inschrijving in de openbare registers is aangeboden (1). Naar mijn mening is het juist dat het Kadaster niet alleen bij wijzigingen op macro-niveau, maar ook op micro-niveau tot bijwerking overgaat omdat de rechthebbenden bij een dading er blijk van geven grote waarde aan de zekerheidsverschaffing te hechten. De akte behoeft niet notarieel verleden te zijn en er hoeft niet uitdrukkelijk uit te blijken dat delen van stukken grond zijn overgegaan. De waarborgen voor overeenstemming tussen burgerrechtelijke verhouding, kadastrale afbeeldingen en openbare registers zijn hier dus minder dan bij notariële akten.

Bij invoering van de boeken 3-7 van het Ontwerp BW zal dit probleem verdwijnen, omdat alle rechtshandelingen en alle andere rechtsfeiten die rechtstreeks of indirect van belang zijn voor de rechtstoestand van registergoederen inschrijfbaar zijn (2) en omdat volgens artikel 3.1.2.7. voor inschrijving vatbare rechtsfeiten niet aan derden-verkrijgers onder bijzondere titel kunnen worden tegengeworpen, als die feiten op het moment van verkrijging niet zijn ingeschreven en als de verkrijgers het feit niet kennen. Art. 7.15.3. lid 2, dat betrekking heeft op de inschrijving van vaststellingsovereenkomsten in de openbare registers, doet de bepalingen met betrekking tot de openbare registers op vaststellingsovereenkomsten van toepassing zijn. Deze artikelen dwingen de rechthebbenden er in feite toe hun grensvaststellingsovereenkomst te laten inschrijven door middel van een notariële akte. Dat dit bij notariële akte moet geschieden is juist, omdat tal van juridische aspecten belangrijk zijn bij het opnieuw vaststellen van een eigendomsgrens, waarbij de deskundige hulp van een notaris nuttig kan zijn. De inbreng van de landmeter is naar mijn mening eveneens zeer gewenst. De nuttige functie van een landmeter zal verderop in dit hoofdstuk wel duidelijk worden. Daarna zal ik voorstellen doen over een nieuw type grensvaststellingsovereenkomst met inbreng van notaris en landmeter;

- (1) IKR, artikel 108 f: "Er wordt een register nr. 9 post geopend wanneer percelen zijn betrokken in een overgeschreven akte van grensregeling of dading, ook al blijkt uit de akte niet uitdrukkelijk dat gedeelten van percelen zijn overgegaan".
- (2) Art. 3.1.2.1. en 3.1.2.2. Ontwerp BW.

Inleiding



- de rechthebbenden ontlene informatie aan vooral kadastrale afbeeldingen en in mindere mate openbare registers en stellen op grond daarvan hun grens opnieuw vast. Dit ontlene van informatie om problemen op te lossen moet wel duidelijk onderscheiden worden van het begrip goede trouw in verband met kennis van kadastrale afbeeldingen en openbare registers. Voor goede trouw is het criterium de kennis van een normaal, behoorlijk ontwikkeld burger ten tijde van de rechtsovergang (1). Bij het opnieuw vaststellen van de eigendomsgrens zoals hier bedoeld is dat niet aan de orde. Men gaat op een willekeurig moment, waarop problemen opgelost moeten worden, in de informatie graven, zo nodig met de hulp van een deskundige. Op grond van de informatie nemen de rechthebbenden een beslissing omtrent de ligging van de grens, al dan niet gevolgd door een akte (2). De beslissing omtrent de ligging van de eigendomsgrens wordt genomen binnen de strook, die de rechthebbenden zelf vaststellen na al dan niet juiste interpretatie van de informatie. Bij juiste interpretatie is de strook van micro-niveau. De kans dat deze van macro-niveau of meer is, is niet denkbeeldig. Hier blijkt direct het bezwaar van deze wijze van opnieuw vaststellen van de grens: wanneer de toelichting van kadastrale zijde op de informatie onduidelijk is of geen hulp van een kadastrale deskundige door de rechthebbenden wordt ingeroepen is het risico dat de informatie bewust of onbewust verkeerd wordt geïnterpreteerd niet denkbeeldig: fouten in de afbeeldingen (3) worden niet doorzien, niet ontdekt wordt dat punten verstoord zijn, en men heeft veelal geen inzicht in kwaliteit en stochastische achtergronden van de landmeetkundige technieken. Het is de vraag of dan mogelijk pas goed opkomende problemen het oplossen van de moeilijkheden uiteindelijk niet veel duurder maken dan lijkt, wanneer men begint met deze goedkope manier van opnieuw vaststellen van de grens.

Op het kadastrale archief van het Kadaster Directie Gelderland heeft een mini-enquête plaats gehad onder hen die informatie vroegen uit de kadastrale afbeeldingen van eigendomsgrenzen. Een mini-enquête, omdat 25 vragenformulieren (4) werden uitgereikt, waarvan 14 ingevuld terugkwamen.

- (1) Zie 4.3.
- (2) De juridische gevolgen van zo'n akte zijn zoals die bij de grensvaststellingsovereenkomst, op blz. 75 beschreven.
- (3) Bijvoorbeeld op geïntegreerde kadastrale kaarten-GBKN.
- (4) Een voorbeeld van het vragenformulier is in bijlage 3 te vinden.

Inleiding

De omvang van de enquête was te gering voor betrouwbare uitspraken omtrent het belang van de informatieverstrekking op het Kadaster bij de levering van zekerheid omtrent eigendomsgrenzen.

De volgende aspecten vallen op bij de bestudering van de antwoordformulieren:

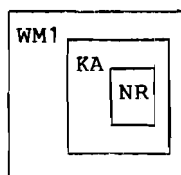
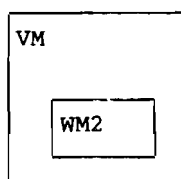
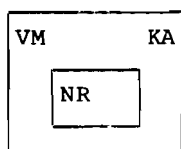
- . alle 14 informatievragers eisen informatie op micro-niveau: zij willen de ligging van hun grens weten op 10 of minder centimeter. Men vindt de veldwerken moeilijk leesbaar. Deze twee factoren tonen aan hoe belangrijk de deskundige hulp op het Kadaster bij de informatieverstrekking is. De deskundige hulp wordt overigens in de antwoordformulieren meer dan eens geprezen. Het is zaak deze kwalitatief en kwantitatief op peil te houden. Het belang zal alleen maar toenemen als de bij de grensreconstructies in rekening gebrachte kosten zo hoog blijven of nog hoger worden;
- . de bij de antwoorden genoemde verstandhoudingen met de burens waren als volgt:

Zeer goed	:	4
Goed	:	3
Matig	:	1
Slecht	:	1
Zeer slecht	:	2
Wij kennen elkaar niet zo goed	:	5

 In verhouding tot de verstandhoudingen die bij de grensreconstructies genoemd zullen worden zijn die bij de informatievragers duidelijk minder gespannen (1);
- . wat de achtergronden van de metingen betreft valt op dat informatieverzoeken veelvuldig betrekking hebben op een grens van een huis met tuin (10 van de 14 keren). Veel van de grenzen liggen in een dorp (8 van de 14 keren). Dergelijke hoge aantallen voor "huis met tuin" en voor "dorp" zullen we ook voor de grensreconstructies tegenkomen. Deze enquête-resultaten en de hoge precisie-eisen kunnen belangrijke aanwijzingen geven voor optimale meetopzetten;

(1) Zie blz. 84.

Inleiding



- . aangaande de resultaten van de informatieverstrekking valt het volgende mee te delen: 6 maal is men ervan overtuigd dat een afscheiding niet op de grens staat. 7 maal zijn de kadastrale afbeeldingen zoals verwacht, 4 maal niet en 3 informatievragers weten het nog niet. Allen delen mee bij soortgelijke problemen weer naar het Kadaster te gaan. 11 verwachten dat hun bureaus en zij het eens zullen zijn na deze informatieverstrekking, 9 vinden dat zij voortaan beter moeten opletten. Uit de resultaten volgt de indruk dat men van het Kadaster verwacht, dat het uitsluitel geeft over de ligging van de eigendomsgrens;
- . men is goed bekend met de zekerheidsverschaffing van het Kadaster: 12 wisten dat het Kadaster kon helpen. Overigens hadden 10 mensen al eerder informatie over de ligging van een grens gevraagd.
- . de rechthebbenden accepteren de (gereconstrueerde) kadastrale afbeelding van de ligging van de eigendomsgrens, zoals die meestal door de landmeter en soms door de notaris opnieuw wordt vastgesteld, als eigendomsgrens. Dezen zullen een beslissing omtrent de ligging van de eigendomsgrens nemen op grond van de informatie uit kadastrale afbeeldingen en akten, als zij van de partijen geen vrijere opdracht hebben gekregen. Doorgaans zullen zij binnen een microstrook beslissen, soms binnen een macrostrook. Meestal wordt een eigendomsgrens niet uitdrukkelijk op grond van overeenkomst opnieuw vastgesteld door landmeter en/of notaris. De rechthebbenden leggen zich dan vanwege de deskundigheid van de vaststellers bij de beslissing neer. Soms echter geschiedt het opnieuw vaststellen van de grens wel op grond van wet of overeenkomst. Landmeter en notaris hebben dan een functie met arbitrale kenmerken;
- . de administratieve of civiele rechter neemt een formele beslissing. In de overwegingen die tot de beslissing leiden betreft de rechter (een deel van) de geschiedenis van de wilsovereenstemming omtrent de grens met de afbeeldingen en registraties daarvan bij Kadaster en Openbare Registers. In civiele procedures is de rechter lijdelijk en wordt de breedte

Inleiding

van de strook waarbinnen hij de grens opnieuw moet vaststellen door partijen bepaald; de breedte kan zowel van macro-niveau of meer als van micro-niveau zijn.

In de administratieve procedure, die volgt op een arbitrale functie van de landmeter (1), wordt de macro- of micro-strook bepaald door partijen en overheid (doorgaans het Kadaster). Behalve specifiek civiele en specifiek administratieve procedures kennen we ook gemengde procedures van geheel eigen soort met privaatrechtelijke en publiekrechtelijke kenmerken en belangen. Zulke gemengde procedures treffen we aan bij onteigeningen en ruilverkavelingen.

Op de functies van landmeter, notaris en rechter bij het opnieuw vaststellen van eigendomsgrenzen zal hierna dieper worden ingegaan. In 4.2. worden de minder formele, minder op wet en overeenkomst gebaseerde activiteiten van landmeter en notaris daartoe besproken. In 4.3. volgen de formele procedures, die voor het opnieuw vaststellen van grenzen door de wetgever in het leven zijn geroepen of naar verwachting binnenkort in het leven zullen worden geroepen.

(1) Althans, wanneer het OK als zodanig wordt ingevoerd.

De informele wegen

Landmeter en
notaris

De landmeter

VM = KA

Bekendheid met
het Kadaster

4.2. De informele wegen met landmeter of notaris.

Bij heel veel problemen over de ligging van eigendoms-
grenzen wordt de hulp van de landmeter ingeroepen. In
sommige gevallen komt de notaris eraan te pas. Beiden
hebben een specifieke functie bij het opnieuw vaststel-
len van grenzen. In het eerste deel van 4.2. zal de
nadruk liggen op de functie van de landmeter; in het
tweede deel van 4.2. op de functie van de notaris.

De landmeter van het Kadaster vervult een uiterst
belangrijke functie bij het opnieuw vaststellen van
grenzen. Zijn deskundigheid wordt door de rechthebben-
den zo hoog gewaardeerd, dat zij het Kadaster als de
kenbron omtrent de ligging van de eigendomsgrens
beschouwen. In diverse civiele procedures over grenzen
wordt de landmeter van het Kadaster als getuige,
getuige-deskundige of deskundige geraadpleegd (1). Hij
heeft een belangrijke functie bij ruilverkavelingen,
heeft deze soms bij onteigeningen en zal een gezagheb-
bende functie krijgen bij de bij het OK in te voeren
administratieve procedures. Bij informele wegen om de
grens opnieuw vast te stellen is het belang van de
kadastrale landmeter uiterst groot: in 1981 heeft het
Kadaster 5951 reconstructies van kadastrale afbeeldin-
gen verricht (2); de resultaten van de door mij gehou-
den grensreconstructie-enquête gaven een duidelijk
beeld (3) van het belang van de kadastrale landmeter
bij zekerheidsverschaffing omtrent eigendomsgrenzen.

De enquête (zie bijlage 4) werd verspreid onder 185
opdrachtgevers tot een grensreconstructie in de
Directie Gelderland van het Kadaster in de periode tus-
sen half december 1981 en half september 1982, dat zijn
vrijwel alle opdrachtgevers in dat gebied in die perio-
de. De betrouwbare resultaten van de 122 terugontvangen
formulieren zullen in het onderstaande ter sprake
komen.

Op de vraag hoe men bij het Kadaster terecht kwam, toen
zekerheid over de grens werd gezocht, kwamen de volgen-
de antwoorden binnen:

86 maal werd geantwoord, dat men al wist dat het
Kadaster kon helpen.

- (1) Zie 4.3.
- (2) Zie Statistisch Jaarverslag 1981 van de Dienst van het
Kadaster en de Openbare Registers.
- (3) Bij het opstellen van de enquête is de betrouwbaarheid
zo hoog mogelijk gemaakt. Voor meer informatie over de
betrouwbaarheid zie J.C. Anneveld, Geodetische techniek
en recht 2, Verslag van de gerichte stage bij de Dienst
van het Kadaster en de Openbare Registers van 1 april
t/m 30 september 1982, blz. 7a t/m 10. Verder zijn al-
leen duidelijke, ondubbelzinnige antwoorden opgenomen.

De informele wegen

33 maal wist men het niet en hoorde men het van:

familie, kennissen of huisgenoten	: 9 (maal)
gemeente	: 8
notaris	: 6
het Kadaster, toen het bij metingen	
afwijkingen constateerde	: 3
architect	: 2
politie	: 1
werkgever	: 1
deurwaarder	: 1
inspecteur van de domeinen	: 1

Van degenen die niet reeds voor de behoefte aan een grensreconstructie wisten dat het Kadaster kon helpen was de verdeling van de stukken grond als volgt:

stad	: 5
dorp	: 10
buiten stad of dorp, maar ingesloten	
tussen bebouwing	: 7
buiten stad of dorp, niet ingesloten	
tussen bebouwing	: 11

In deze gegevens is geen trend te bespeuren.

Hun beroepen werden als volgt bekeken:

agrarisch	: 4
in de bouw	: 2
anders	: 25

Bij 71 opdrachtgevers is al eerder een grensreconstructie uitgevoerd. Bij 49 is dit niet het geval.

Vrijwel iedereen wist dat men bij het Kadaster kan nagaan wie de eigenaar van een bepaald stuk grond is en eveneens vrijwel iedereen is het daarmee eens.

Bij hypotheek is dit niet het geval (1). Op de vraag of men wist dat iedereen bij het Kadaster kan nagaan

(1) Overigens was de vraagstelling in de enquête niet juist. De vraag had moeten zijn: weet U dat iedereen bij het Kadaster kan nagaan hoeveel hypotheek maximaal op een stuk grond rust? Slechts op één antwoordformulier bleek men door het ontbreken van het woord "maximaal" in de war te zijn gebracht.

De informele wegen

hoeveel hypotheek op een stuk grond rust kwamen de volgende antwoorden binnen:

ja: 65
nee: 56

Vervolgens werd gevraagd of men het eens was met de informatieverstrekking betreffende hypotheeken. De antwoorden luiden:

ja: 63
nee: 28
onder voorwaarden moet inzage mogelijk zijn: 8
geen mening: 21

Uit het bovenstaande is duidelijk, dat het Kadaster wel wat meer aan de weg mag timmeren.

Redenen van de grensreconstructie

Op de vraag naar de reden van de grensreconstructie kreeg ik 125 antwoorden. Deze zijn zoveel mogelijk naar toenemende mate van conflict onder een typerende term gerangschikt:

. voorkoming van problemen: 71

Voorkoming van problemen	: 2
Zekerheid	: 21
Nieuwe burens	: 2
Grondaankoop	: 7
Ruiling	: 3
Plaatsing van een afscheiding	: 10
Verbouwing of bouw van een garage of schuur	: 17
Aanleg of verbetering van wegen of werken	: 6
Aanleg van een tuin	: 1
Aanleg van een sportveld	: 1
Verdwenen grensaanduiding	: 1

. vermoeden dat men meer op naam heeft volgens kadastrale afbeeldingen en registratie en openbare registers dan volgens aanwijzing op het terrein voor de verkoop is verkocht: 20

De informele wegen

Behoeftte aan zekerheid omtrent de oppervlakte	: 16
Vermoeden dat de afscheiding en kadastrale afbeelding van de grens niet overeenstemmen	: 4
. onenigheid: 29	
Onenigheid:	: 24
Overlast van de bureu (gebruiken van een sloot als vuilstortplaats, afstand van bomen tot grens en vernielen uitweg)	: 5
. Kadaster als onafhankelijke of deskundige instantie: 5	
Kadaster is onafhankelijk	: 1
Kadaster is deskundig	: 1
Wantrouwen ten opzichte van de gemeente	: 2
Rechtszaak	: 1

Uit de genoemde redenen blijkt, dat de landmeter veelvuldig optreedt in een potentiëel conflict over de ligging van de grens. Dezelfde indruk krijgt men eveneens uit de praktijk en uit de antwoorden op de vraag in de enquête naar de verstandhouding met de bureu vòòr de grensreconstructie. De antwoorden luiden:

Zeer goed	: 11
Goed	: 53
Matig	: 24
Slecht	: 12
Zeer slecht	: 7
Wij kennen elkaar niet zo goed	: 13

In 43 gevallen, dat is 36%, was de verstandhouding matig of minder (1).

Omdat in zoveel gevallen een beslissing van de landmeter in een gespannen situatie wordt verwacht dient hij inzicht in menselijke verhoudingen te hebben. Hoe de landmeter zich volgens bij het Kadaster levende

(1) Vergelijk blz. 58, waar de verstandhouding met de bureu bij de afbeeldings-enquête is weergegeven.

De informele wegen

gedachten bij grensreconstructies dient op te stellen zal worden uiteengezet nadat meer enquête-resultaten zijn beschreven en wel die betreffende eisen, verwachtingen en achtergronden bij de grensreconstructies.

Tot slot van dit stuk over de redenen van grensreconstructies is nog een opmerking de moeite waard.

In 16 gevallen is de reden tot een grensreconstructie oppervlaktebepaling, dat is 13%. Er wordt dus nogal eens gevraagd naar levering van het kadastrale bijproduct oppervlakte, dat vrij grof (1) wordt bepaald uit de ligging van de eigendomsgrenzen. In de praktijk blijken zowel over in de akte genoemde groottes als over na reconstructie van een eigendomsgrens bepaalde groottes problemen bij de rechthebbenden te ontstaan. Naar mijn mening kan men aan de veelvuldig voorkomende problemen over groottes niet voorbijgaan en dient men òf de kwaliteit van het produkt oppervlakte te verhogen òf de rechthebbenden (eventueel via het notariaat) ertoe te bewegen de oppervlakte met ruimere marges te aanvaarden.

Achtergronden, eisen en verwachtingen

Niet alleen naar de redenen van grensreconstructies is onderzoek gedaan, ook naar achtergronden, eisen en verwachtingen van rechthebbenden. Eerst zullen de achtergronden behandeld worden die vooral met de redenen tot grensreconstructie samenhangen; vervolgens de achtergronden die sterk verband houden met eisen en verwachtingen van de rechthebbenden, waarna het accent komt te liggen op de eisen en verwachtingen zelf.

Ouderdom van de grens

Met ouderdom van een grens wordt hier de periode bedoeld tussen dit moment en het jaar waarin over de grens voor de laatste maal wilsovereenstemming was. Die wilsovereenstemming kan zijn geweest bij een grensreconstructie, hermeting, ruilverkaveling of als één der genoemde mogelijkheden zich niet heeft voorgedaan, bij het ontstaan van de grens.

Vaak wordt de stelling geponeerd dat de kans op een grensreconstructie toeneemt met de ouderdom van een grens.

Om deze stelling te toetsen werd het volgende onderzoek verricht:

(1) Zie IKR, par. 49.

De informele wegen

Van de laatste 153 door het Kadaster gereconstrueerde grenzen werd de ouderdom bepaald (1) en tevens van 152 willekeurige grenzen (2).

Het onderzoek leverde de volgende resultaten op:

Jaar	Aantal laatste wilsovereenstemmingen over door het Kadaster gereconstrueerde grenzen.	Aantal laatste wilsovereenstemmingen bij willekeurige grenzen.
1832	18	23
1833-1900	14	3
1901-1910	7	4
1911-1920	4	5
1921-1930	7	5
1931-1940	8	9
1941-1950	14	11
1951-1960	13	12
1961-1970	24	28
1971-1980	40	32
na 1980	<u>4</u> +	<u>20</u> +
Totaal	153	152

(1) De ouderdom vòòr de grensreconstructie, omdat volgens de hier gevolgde definitie de ouderdom van de grens direct na de grensreconstructie tot nul gereduceerd wordt.

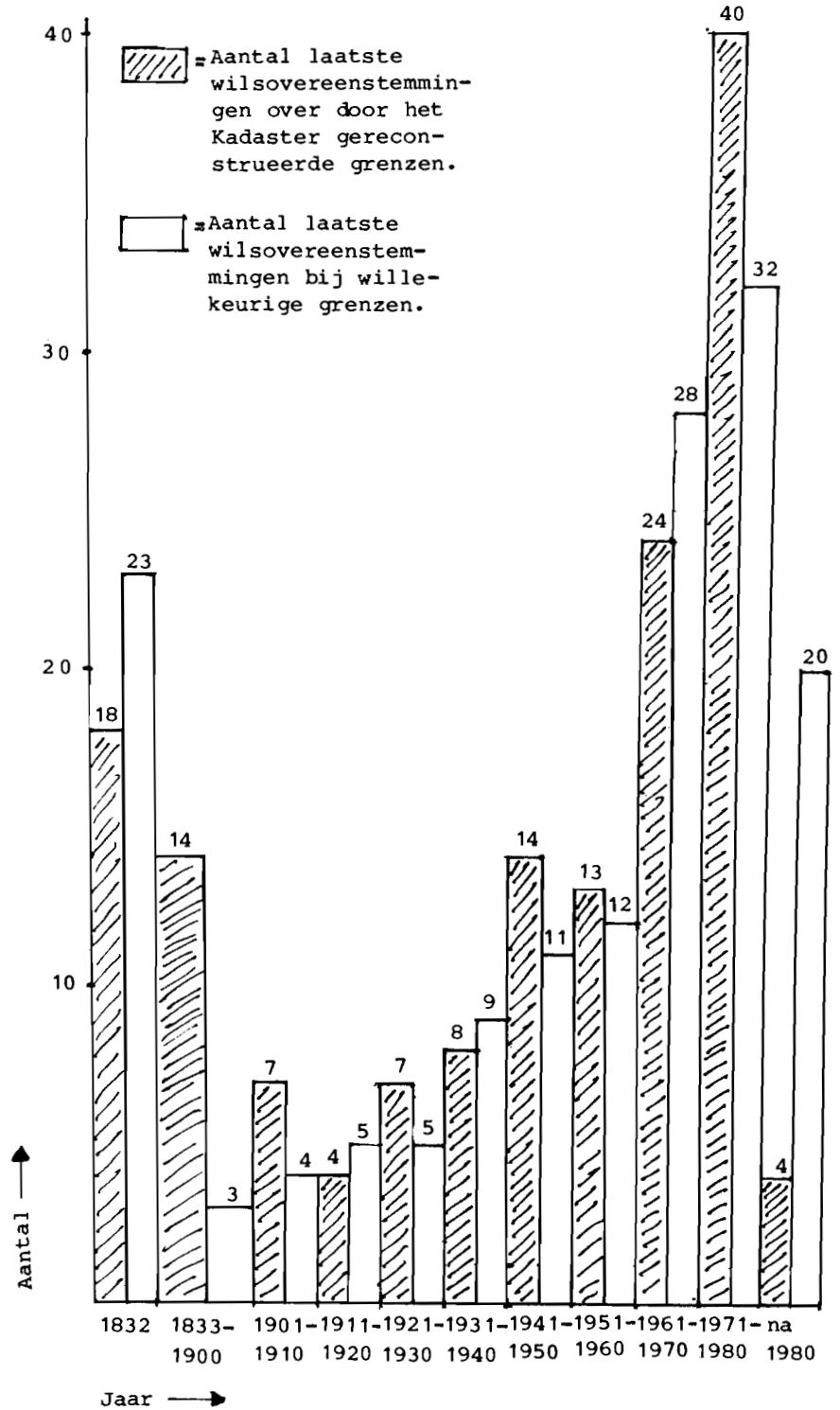
(2) De ouderdom van willekeurige grenzen werd als volgt bepaald.

In het kadastrale archief staat de kadastrale informatie in veldwerken alfabetisch naar kadastrale gemeente gerangschikt.

De totale afstand aan archiefplanken werd in 152 gelijke delen verdeeld. Uit elk deel werd een veldwerk gekozen. Van de gemeente en sectie waarop het veldwerk betrekking had werd het nieuwste veldwerk genomen waarop een grens gekozen werd waarvan onderzocht werd wanneer de voorlaatste wilsovereenstemming was. Hiermee werd het risico voorkomen dat een grens werd onderzocht die inmiddels is verdwenen of waarover later opnieuw wilsovereenstemming is ontstaan. Zo werd een representatieve greep uit Gelderland verkregen: de kans op een grens uit een bepaalde gemeente is evenredig met het aantal grenzen in een gemeente.

De informele wegen

In een grafiek uitgedrukt:



De informele wegen

Uit deze resultaten kan geconcludeerd worden, dat in Gelderland geen verband aanwezig is tussen ouderdom van een grens en kans op een grensreconstructie.

Bij de resultaten moeten wel de volgende kanttekeningen worden gemaakt:

- . door de voor de willekeurige grenzen gevolgde onderzoeksmethode liggen daar veel van de onderzochte grenzen in de buurt van waar onlangs iets gebeurd is. Ook zijn veel van de onderzochte grenzen zelf nieuw. Daarom is het aantal van 20 van na 1980 in deze groep waarschijnlijk te groot;
- . de aantallen over de verschillende decennia zijn niet vreemd. Veel grenzen zijn uit 1832, het jaar waarin het Kadaster werd ingevoerd. Bij de willekeurige grenzen is het aantal van 3 uit de periode 1833-1900 wellicht wat laag: niet alles van voor de systematische nummering van veldwerken is grondig nagezocht en al snel als uit 1832 beschouwd. Over veel grenzen is voor de laatste maal wilsovereenstemming geweest in de opbouwperiode en periode van hoogconjunctuur van na 1950. Niet alleen ontstonden in die periodes veel nieuwe grenzen, ook werd veel om opnieuw vaststellen van bestaande grenzen gevraagd. Er gebeurde immers veel: er werd veel gebouwd, nieuwe afscheidingen werden opgetrokken en nieuwe eigenaren wilden zekerheid hebben omtrent de ligging van de grenzen van stukken grond die zij hadden gekocht.

Ligging van de grens in hermeten of niet-hermeten gebied

Vaak hoort men dat de kans op een opdracht tot grensreconstructie kleiner is in hermeten gebied dan in niet-hermeten gebied (1). In feite betreft het hier net als bij het vorige de ouderdom van de grens.

Tijdens een hermeting is immers in principe over alle grenzen wilsovereenstemming geweest zodat na hermeting van alle grenzen de ouderdom tot nul gereduceerd is.

Van de bij het onderzoek naar de ouderdom bekeken gereconstrueerde en willekeurige grenzen werd bijgehouden of zij in hermeten of niet-hermeten gebied lagen.

(1) Hermeten en niet-hermeten wordt hier als synoniem beschouwd met respectievelijk wel in coördinaten in het landelijk Rijksdriehoeksnet bekend en niet in coördinaten in het landelijk Rijksdriehoeksnet bekend.

De informele wegen

De resultaten waren als volgt:

	Gereconstrueerde grens	Willekeurige grens
Hermeten gebied	57	53
Niet-hermeten gebied	86+	91+
	<u>143</u>	<u>144</u>

Uit deze steekproef is niet af te leiden dat hermetingen tot een vermindering van het aantal opdrachten tot grensreconstructies leiden. Het lijkt dan ook onjuist voor grensreconstructies in hermeten gebied meer kosten te rekenen dan voor grensreconstructies in niet-hermeten gebied.

Nu zullen enige achtergronden van grensreconstructies aan de orde komen die sterk met precisie-eisen en -verwachtingen van de rechthebbenden samenhangen. Niet vergeten moet worden dat de precisie-eisen en -verwachtingen alleen ten tijde van de grensreconstructie gelden. In de enquête is de mensen erop gewezen, dat de precisie en de kosten met elkaar samenhangen.

Aard van het stuk
grond en geëiste
precisie.

Vaak hoort men, dat voor grensreconstructies bij een huis met tuin de precisie-eisen hoger zijn dan bij bijvoorbeeld een stuk bosgrond. In de grensreconstructie-enquête heb ik naar de geëiste precisie gevraagd en tevens naar het stuk grond waarvan men een grens had laten reconstrueren in het terrein. Dit leverde onderstaande resultaten op.

De stukken grond zijn onderscheiden in:

- a = huis met tuin
- b = terrein met gebouwen bestemd voor handel en/of industrie
- c = terrein met gebouwen bestemd voor landbouw
- d = terrein met gebouwen bestemd voor dienstverlening
- e = bouwterrein
- f = weiland
- g = akkerland
- h = tuinbouwgrond
- i = bosgrond
- j = grens van een weg
- k = riool
- l = zomerhuis met tuin

De informele wegen

Totaal aantal antwoorden 130.

Stuk grond	Aantal malen in enquête genoemd	Geëiste precisie in cm.						
		< 1	1	10	50	GM	Afhankelijk van de situatie	Anders, te weten
a	56	4	24	16	2	3	4	5 cm:1 Volkomen nauwkeurig:1 Zo nauwkeurig mog.:1
b	10	-	6	2	-	-	2	-
c	6	1	2	3	-	-	-	-
d	12	-	4	7	-	-	-	Zo nauwkeurig mog.:1
e	7	-	5	2	-	-	-	-
f	17	1	8	5	-	1	1	Zo nauwkeurig mog.:1
g	5	-	2	1	-	1	1	-
h	6	1	2	1	1	-	-	-
i	5	-	2	-	1	-	1	Zo nauwkeurig mog.:1
j	5	-	5	-	-	-	-	-
k	1	-	1	-	-	-	-	-
l	1	-	-	1	-	-	-	-
Totaal	131	7	61	38	4	5	9	6

De informele wegen

Voordat conclusies getrokken worden dienen de volgende kanttekeningen gemaakt te worden:

- de uitkomsten moeten enigszins worden gerelativeerd, zoals op de bladzijden 29 en 58 reeds is uiteengezet;
- het totaal opgetelde aantal antwoorden met betrekking tot de geëiste precisies voor een bepaald stuk grond stemt niet altijd overeen met het aantal malen, dat het stuk grond in de enquête is genoemd: soms werd geen precisie-eis ingevuld of noemde men juist meerdere precisie-eisen;
- de resultaten zijn specifiek voor Gelderland. Soortgelijke onderzoeken in andere provincies moeten aantonen of de resultaten voor meer uitgebreide gebieden geldig zijn;
- niet bekend is hoe de verhouding van de stukken grond is over Gelderland (1), dus ook niet of grensreconstructies van bepaalde stukken grond relatief veel of weinig voorkomen. Wel bekend is hoe de verhouding is van de stukken grond over Gelderland waarvan een grensreconstructie is gevraagd. Dat deze verhouding bekend is, is wezenlijk: op deze markt moet het Kadaster zich richten.

De volgende conclusies kunnen uit het voorgaande worden getrokken:

- het percentage grensreconstructies dat betrekking heeft op een huis met tuin is zowel absoluut als relatief (2) zeer hoog: 43%;
- de geëiste precisie is zeer hoog: 47% van de antwoorden op de vraag naar de geëiste precisie luidt 1 cm, 5% minder dan 1cm en 29% van de antwoorden 10 cm. Deze eisen zijn hoger dan de precisie-eisen bij de afbeelding (zie blz. 58), waarmee geaccentueerd wordt, dat de hoge eisen slechts voor korte tijd rondom de reconstructie gelden.

Stad, dorp of
platteland en
geëiste precisie

In de HTW 1956 is te lezen (3), dat ten gevolge van verschillende soorten afscheidingen in ons land ver-

- (1) Deze verhouding is niet af te leiden uit de verhouding van de stukken grond waarvan nieuwe grenzen zijn aangegeven (zie blz. 59), omdat de laatste verhouding sterk conjunctuurgevoelig is.
- (2) Het daaropvolgende percentage betreffende weilanden is 13%.
- (3) HTW blz. 7-10.

De informele wegen

schillende gebieden kunnen worden onderscheiden. Deze gebieden worden volgens de HTW gekenmerkt door per gebied verschillende verwachtingen van rechthebbenden enerzijds en haalbare afbeeldings- en reconstructie-precisies anderzijds. In de HTW worden drie precisiegebieden onderscheiden die grofweg samengevat kunnen worden als stad, dorp en platteland, waarbij gebieden van hogere precisie steeds worden gezien als eilanden binnen gebieden met lagere precisie.

Op de haalbare reconstructie-precisie zal verderop in dit hoofdstuk ingegaan worden, wanneer de werkwijze van de landmeter aan de orde komt. Hier gaat het om de zienswijze van de rechthebbenden ten opzichte van precisies in de drie gebieden.

Deze zijn volgens gegevens uit de enquête (1):

Gebied	Aantal malen in enquête genoemd	Geëiste precisie in cm.						Anders, te weten
		< 1	1	10	50	GM	Afhankelijk van de situatie	
Stad	13	-	9	1	-	1	1	5 cm: 1
Dorp	52	2	23	21	1	1	2	Zo nauwkeurig mog.: 2
Buiten stad of dorp, maar ingesloten tussen bebouwing	17	1	7	2	-	1	-	-
Buiten stad of dorp, niet ingesloten tussen bebouwing	32	2	11	9	2	2	-	Zo nauwkeurig mog.: 1

- (1) De verdeling strekt verder. Het platteland is in tweeën verdeeld, omdat het vermoeden bestond bij het begin van het onderzoek dat de HTW-indeling niet (meer) opgaat.

De informele wegen

Tussen de tweede en vierde rij, waarbij de meeste en daarom meest betrouwbare antwoorden binnenkwamen, zijn geen duidelijke verschillen te zien. De eerste en derde rij vertonen eveneens onderlinge gelijkens. Vanwege de verdeling is uit de resultaten niet de conclusie af te leiden, dat de precisie-eisen per gebied verschillen (1).

Uit de praktijk zijn geluiden te horen die met deze enquête-uitkomsten overeenstemmen. Men vindt de HTW-indeling in drie gebieden verouderd. De driedeling uit de HTW was gebaseerd op de dichtheid van bebouwing en soorten afscheidingen die specifiek voor een bepaald gebied werden geacht. Ten gevolge van de demografische ontwikkelingen van de afgelopen 20 jaar waarbij allerlei bevolkingsgroepen gemengd tussen elkaar gingen wonen, ging de eenheid in bebouwingdichtheid en soorten afscheidingen per gebied verloren en daarmee het nut van de driedeling. Men kan een grens nog slechts per grens bekijken.

Aard van de
afscheiding en
geëiste precisie

Overigens zijn de precisie-eisen per soort afscheiding niet significant verschillend, zoals uit het navolgende is af te leiden. Vanuit het gezichtspunt van de rechtshabbers is dus helemaal geen gebied met uniforme precisie-eisen te definiëren (2).

Bij de grensreconstructies zijn voor alle soorten afscheidingen de precisie-eisen uiterst hoog:

Afscheiding voor de grensreconstructie (3)	Aantal malen in enquête genoemd	Geëiste precisie in cm.						
		< 1	1	10	50	GM	Afhankelijk van de situatie	Anders, te weten
Niets	37	2	17	13	2	1	2	1: 5 cm
Hek	35	2	18	10		3		2: Zo nauwkeurig mog.
Heg	26		13	6		2	2	1: 5 cm

- (1) Een conclusie die overeenstemt met die van blz. 61.
- (2) Dit geldt eveneens voor de precisie-eisen bij de kadastrale afbeelding van de grens, zie blz. 61.
- (3) Alle afscheidingen per grens zijn genoteerd. Dus bijv. voor een deel niets en voor een deel muur telt als één maal niets en als één maal muur.

De informele wegen

verv. Muur	12		4	3			1	2: Zo nauwkeurig mog.
Piket	10	1	1	5				1: Zo nauwkeurig mog. 1: Volkomen nauwk.
Schutting	4		2		1			
Schuur	4		4					
Sloot	3		1	1				
Palen	2		1	1				
Straatkant	2			2				
Maatvoering	1		1					
Greppel	1				1			
Bosjes	1					1		
Grenstenen	1		1					
Gebouw	1		1					
Oprijlaan	1			1				
Maai-veld	1		1					
Totaal	142	5	65	42	4	4	5	9

De informele wegen

26% van de grensreconstructies in Gelderland tussen half december 1981 en half september 1982 had betrekking op een grens die niet door een afscheiding in het terrein was aangegeven,

25% van de grensreconstructies werd uitgevoerd bij grenzen die door een hek waren aangegeven.

Nu weet ik niet welk percentage van het totaal in Gelderland aanwezige aantal grenzen niet of door een hek is aangegeven. Dat is ook moeilijk na te gaan, omdat de op het Kadaster aanwezige informatie, de verzameling veldwerken, een momentopname weergeeft van wilsovereenstemming. En er zijn diverse veranderingen in de periodes tussen wilsovereenstemmingen ten gevolge van beheersdoeleinden die niet in het kadastrale archief tot uitdrukking komen.

Uit de resultaten zijn de volgende conclusies af te leiden:

- . dat vanuit het gezichtspunt van de rechthebbenden geen gebied met uniforme precisie-eisen te definiëren is;
- . dat het erg belangrijk is de rechthebbenden erop te wijzen dat het voor hun eigen zekerheid belangrijk is een grens duidelijk en duurzaam aan te geven. Bij het Kadaster is men van mening, dat de mensen zelf voor duidelijk en duurzaam afpalingsmateriaal moeten zorgen. In de enquête werd gevraagd of de rechthebbenden vonden dat het Kadaster voor afpalingsmateriaal dat overal hetzelfde is moet zorgen, tegen kostprijs aan hen te leveren. 92 van de 117 antwoorden, 79%, liidden "ja", 25 van de 117, 21%, liidden "nee";
- . dat het duidelijk is dat de rol van het Kadaster bij zekerheidsverschaffing omtrent grenzen zeer groot is. Het Kadaster in Gelderland dient immers in 26% van de opdrachten de kadastrale afbeeldingen van een grens te reconstrueren die niet in het terrein door een afscheiding is aangegeven. Naarmate minder kenmerken in het terrein bewijzen geven over de ligging van een grens worden de kadastrale afbeeldingen

De informele wegen

belangrijker. Dat blijkt in procedures, maar zal ook het geval zijn bij het voorterrein daarvan, bij de informele wegen om problemen over grenzen op te lossen.

Streek van het land en geëiste precisie

Vaak wordt gehoord dat het aantal opdrachten tot grensreconstructies en de gevraagde precisie sterk per streek van het land verschillen (1). Dit kan worden verklaard uit verschillen in volksaard en in duurzaamheid van de afscheidingen. Als deze twee aspecten kenmerkend zijn voor een streek, komen zij buiten stad of dorp, niet ingesloten tussen bebouwing, het sterkst tot uitdrukking. Daarom heb ik de aldaar gelegen stukken grond in de drie belangrijkste streken van Gelderland, te weten Betuwe, Achterhoek en Veluwe, onderzocht.

De resultaten zijn als volgt:

Streek	Aantal malen in enquête genoemd	Geëiste precisie in cm.				
		< 1	1	10	50	GM
Betuwe	12	2	3	4	1	2
Achterhoek	14	-	7	3	2	2
Veluwe	19	4	8	6	-	1

Hierbij de volgende kanttekeningen:

- . over vage begrippen als volksaard zijn geen uitspraken te doen;
- . het aantal antwoorden is klein voor conclusies.

Als men de hierboven genoemde kanttekeningen in gedachten houdt zijn de volgende conclusies te trekken:

(1) Zie ook blz. 62.

De informele wegen

. het aantal grensreconstructies is in de Betuwe gering vanwege het grote aantal grenzen dat duidelijk door afscheidingen is aangegeven. Op de zandgrond van de Veluwe zijn de meeste reconstructies te verwachten, omdat de grenzen daar vaak slecht aangegeven zijn. De Achterhoek met zijn zandgrond en door houtwallen aangegeven grenzen ligt daartussenin;

. ook hier weer zijn alle precisie-eisen zeer hoog.

Gevraagde precisie en beroep

Uit de enquête werden de volgende precisie-eisen per beroep verkregen (1):

Beroep	Aantal malen in enquête genoemd	Geëiste precisie in cm.						
		< 1	1	10	50	GM	Afhanke-lijk van de situa-tie	Anders, te weten
Aannemer	1		1					
Agrariër	10	1	1	5	2			
Architect	6		5	1				
Makelaar	4		2	2				
Notaris (2)	4		1	1		1	1	
Woningbouwvereniging	1			1				
Overheidsorganen	29	1	22	5			3	Zo nauw keurig mog.: 2
Overigen	64	3	24	21	2		3	5 cm: 1 Oppervlak- te: 1 Zo nauw keurig mog.: 2

(1) Vergelijk blz. 62.

(2) Zie voor een meer uitgebreide enquête onder het notariaat blz. 47

De informele wegen

Opvallend zijn weer de hoge eisen, die ten behoeve van meerdere doelen aan de precisie worden gesteld en wel speciaal bij overheidsorganen. Van de opdrachtgevers van overheidszijde eiste 76% een precisie van 1 cm. Lagere overheidsorganen zijn vaak partij bij problemen over grenzen. Het zou daarom onjuist zijn het Kadaster te decentraliseren tot op gemeenteniveau, nog daargelaten het verlies aan specifieke kennis dat dan zou optreden.

Alle grenzen opgemeten?

Tenslotte is nog de eis vermeldenswaardig, dat bij 46 opdrachten alle grenzen van het stuk grond gereconstrueerd moesten worden. Bij 68 was dat niet het geval.

Samenvattend kunnen we stellen, dat de rechthebbenden bij grensreconstructies in vrijwel alle gevallen de hoogste precisie eisen. Hoe de werkwijzen van de landmeter bij het opnieuw vaststellen van de grens zich verhouden tot de eisen van de opdrachtgevers, wordt in het onderstaande uiteengezet.

De werkwijzen van de kadastrale landmeter bij grensreconstructies

De landmeter moet zich bij grensreconstructies baseren op de informatie uit het kadastrale archief en de openbare registers. In de vorige hoofdstukken was reeds te lezen, dat de kadastrale afbeeldingen niet alleen zaligmakend zijn. We moeten ook de betrouwbaarheid beschouwen, de kans dat één of meer fouten die in de afbeeldingen zijn geslopen, onontdekt blijven. Tevens bevinden zich in de afbeeldingen onvolkomenheden die te gering zijn om echt fout te worden genoemd. Deze onvolkomenheden worden bij de precisie beschreven. Hoe precisie en betrouwbaarheid zijn bij verschillende afbeeldingstechnieken zal verderop in dit hoofdstuk worden uiteengezet. Daarvoor zal een algemene inleiding komen, waarin reconstructieprecisie en -betrouwbaarheid fundamenteel bekeken worden en waarin beschreven wordt hoe de landmeter met zijn onvermijdelijk gebrekkige kadastrale afbeeldingen aan de hoge eisen en verwachtingen van de rechthebbenden tracht te beantwoorden.

Precisie en betrouwbaarheid bij reconstructies; algemene inleiding

In hoofdstuk 3 was te lezen hoe de kadastrale afbeeldingen tot stand komen. Eerst wordt een grens gelimiteerd, dat wil zeggen op grond van de akte, vroegere kadastrale afbeeldingen, plaatselijke gewoontes en de aanwijzing van partijen in het veld wordt vastgesteld

De informele wegen

door welke terreindetails de grens wordt bepaald. Bij limitatie kan men niet van precisie en betrouwbaarheid spreken, omdat elke grens op geheel eigen wijze wordt gelimiteerd.

Het proces is niet te objectiveren tot een stochastisch proces. De gelimiteerde grens wordt vervolgens door de landmeter geïdealiseerd tot een mathematisch model.

De precisie waarmee idealisatie mogelijk is hangt af van de aard der terreindetails. Na de idealisatie wordt de grens met een zekere precisie en betrouwbaarheid gemeten en gekarteerd, waarmee de afbeeldingen voltooid zijn.

Wanneer alle gegevens bewaard blijven, kunnen de grenzen aan de hand van de veldwerken worden gereconstrueerd, die met de volgende afbeeldingsprecisie bekend zijn:

$$\bar{d}_{AFB} = \sqrt{\bar{d}_i^2 + \bar{d}_m^2}$$

\bar{d}_{AFB} = afbeeldingsprecisie

\bar{d}_i = idealisatieprecisie

\bar{d}_m = meet- en berekeningsprecisie (afhankelijk van meetopzet, meetinstrumenten en uitvoering van de meting en berekeningen).

In een aantal gevallen, bijvoorbeeld bij grenzen uit 1832, zijn geen veldwerken bewaard gebleven.

De grens moet dan uit de kaart gereconstrueerd worden, waarbij de volgende afbeeldingsprecisie geldt:

$$\bar{d}_{AFB} = \sqrt{\bar{d}_i^2 + \bar{d}_m^2 + \bar{d}_k^2}$$

met \bar{d}_{AFB} , \bar{d}_i en \bar{d}_m als bij het voorgaande en \bar{d}_k

als karteerprecisie.

Nu meer over de reconstructieprecisie.

Bij reconstructies kunnen we twee mogelijkheden onderscheiden:

De informele
wegen

- na reconstructiemetingen worden de oude grensaanduidingen ongestoord teruggevonden. De oude grens is gerealiseerd, de oorspronkelijke afbeeldingsprecisie speelt geen rol meer en ook de reconstructieprecisie blijkt zonder betekenis te zijn;
- na reconstructiemetingen worden de oude grensaanduidingen niet ongestoord teruggevonden. De landmeter moet bedacht zijn op een fout in de kadastrale afbeeldingen. Tevens dient hij rekening te houden met de afbeeldingsprecisie, de precisiefactor ten gevolge van beheersinvloeden \bar{d} en de precisie van de reconstructiemeting en -berekening. De reconstructieprecisie is als volgt in formulevorm weer te geven:

$$\bar{d}_{\text{REC}} = \sqrt{\bar{d}_{\text{AFB}}^2 + \bar{d}^2 + \bar{d}_{\text{RM}}^2} \quad (1)$$

ofwel, met \bar{d}_{AFB} in zijn elementen ontleed:

$$\bar{d}_{\text{REC}} = \sqrt{\bar{d}_i^2 + \bar{d}_m^2 (+ \bar{d}_k^2) + \bar{d}^2 + \bar{d}_{\text{RM}}^2}$$

de hier voor het eerst voorkomende variabelen hebben de volgende betekenis:

\bar{d} = precisie ten gevolge van beheersinvloeden

\bar{d}_{RM} = precisie van de reconstructiemeting en -berekening

\bar{d}_{REC} = reconstructieprecisie.

Bij reconstructies moet dus altijd worden gewerkt met een reconstructieprecisie, die in het eerstgenoemde geval achteraf zonder betekenis blijkt te zijn. Wat is nu te zeggen over de reconstructieprecisie?

\bar{d}_i kan vaak uit het afbeeldingsveldwerk afgeleid worden, bijvoorbeeld uit de aard van de geïdealiseerde terreindetails of uit het aantal cijfers waarmee gemeten grootheden zijn afgebeeld.

Echter hoe ouder de gegevens, des te minder is bekend. En als geen veldwerk bewaard is gebleven is \bar{d}_i veelal zeer moeilijk te schatten.

- (1) Bij de formule moet worden opgemerkt dat deze niet de invloeden op de reconstructieprecisie van de grootte van de vormelementen beschrijft. De correlaties tussen de gemeten grootheden binnen de vormelementen zijn immers niet in de formule verwerkt. Speciaal wanneer het de methode van het meetlijnenverband betreft zijn bij kleine vormelementen de correlaties tussen de gemeten grootheden groot. De vorm van het kleine vormelement kan dan goed gereconstrueerd worden. Wel is het bij reconstructies van kleine vormelementen goed mogelijk dat de plaats slecht gereconstrueerd wordt. Bij grotere vormelementen worden de reconstructies van de vorm slechter, omdat de correlaties tussen de gemeten grootheden geringer zijn. Op een en ander zal verderop in dit hoofdstuk dieper worden ingegaan, waarbij de reconstructies worden bekeken naar kenmerken van (combinaties) van meetmethoden.

De informele wegen

\bar{d}_m en \bar{d}_k moeten worden bepaald aan de hand van de periode waaruit de kadastrale afbeeldingen afkomstig zijn.

Op grond van ervaring kan men hier goede cijfers voor geven.

\bar{d} is nauwelijks in een getal uit te drukken.

Opvallend resultaat van de enquête is dat de ouderdom van de grens geen invloed heeft op de grootte van \bar{d} (1).

Per grens kan een indruk worden opgebouwd van de houding van de rechthebbenden ten opzichte van een grens en die houding bepaalt \bar{d} in belangrijke mate:

- . de houdingen van de rechthebbenden ten opzichte van de grens komen tot uitdrukking in de aard van de afscheidingen in de loop der tijd. Hoe slechter de afscheiding, des te minder is de interesse en des te minder is de ligging van de grens voor reconstructie bekend (2).
Het is dus belangrijk dat de landmeter op de veldwerken melding maakt van de aard der afscheidingen;
- . de landmeter kan voorzichtig naar de geschiedenis van de grens informeren;
- . per streek zijn een aantal houdingen ten opzichte van de grens gemeen. Er bestaan streekgebonden afpalingswijzen (bijvoorbeeld keien, heggen op een bepaalde afstand van de grens). Gebiedskennis van de landmeter is dus van groot belang.

Uit het voorgaande is af te leiden dat elke te reconstrueren grens een unieke bestaanswijze en geschiedenis heeft. De best mogelijke modellering van de reconstructieprecisie is de vermelde formule. Daarbij dient het de volgende in beschouwing genomen te worden:

- . de "hardheid" van de wilsovereenstemmingen, zoals op de veldwerken in de loop der tijd genoteerd (3);

(1) Zie blz. 86.

(2) Zie blz. 93.

(3) Ingevolge IKR, artikel 304, dient op veldwerken gemaakt ten behoeve van reconstructies van kadastrale afbeeldingen aangegeven te worden of partijen ermee akkoord gaan.

De informele wegen

- . de afbeeldingsprecisie bij de eerste opmeting en de eventuele reconstructieprecisies in de loop der tijd;
- . de aard van afscheidingen in de loop der tijd;
- . de wijzen van gebruik van de stukken grond in de loop der tijd;
- . omschrijvingen van de grens in de openbare registers.

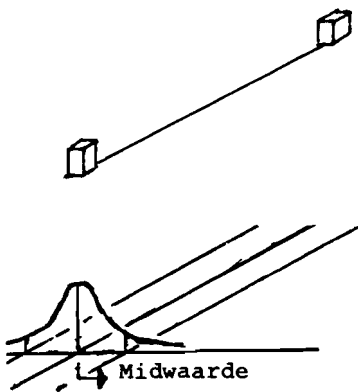
De landmeter dient rekening te houden met mogelijke verjaring, natrekking en natuurlijke veranderingen die hij niet in de reconstructieprecisie mag betrekken omdat deze veranderingen van macro-niveau of meer zijn.

De verschillen tussen macro- en micro-niveau zijn moeilijk te maken. De beslissing van de landmeter over de breedte van de reconstructiestrook is er één die op grond van ervaring, van vakmanschap, wordt genomen. Normen zoals uit de HTW, zijn hierbij richtinggevend, niet bepalend.

De breedte van de strook kan oplopen tot 3 meter.

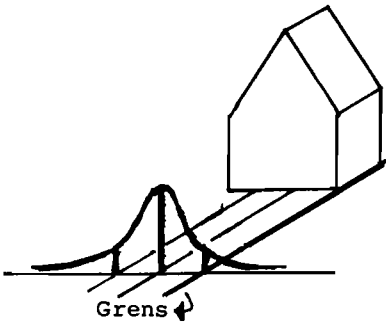
Als we de reconstructiemogelijkheden vergelijken met de eisen van de rechthebbenden zien we het volgende:

- . als de oorspronkelijke grensaanduidingen ongestoord teruggevonden worden kan aan de eisen van de rechthebbenden voldaan worden. Daartoe is vereist, dat de afbeeldingsprecisie voldoende is om die aanduiding terug te vinden;
- . als niet alle grensaanduidingen ongestoord worden teruggevonden, kan de landmeter niet enkel op grond van de kadastrale afbeeldingen een antwoord aan de rechthebbenden geven dat aan hun eisen voldoet. Zij eisen een grens die met op zijn slechtst 10 cm precisie vastligt en nemen geen genoegen met een bredere strook.



De informele wegen

Limitatie van de grens met behulp van de kadastrale afbeeldingen



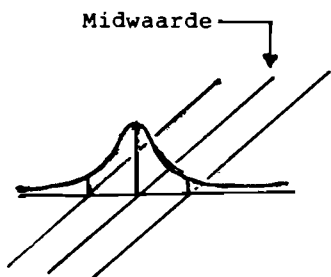
De politiek bij het Kadaster is dat de landmeter in principe binnen de door de reconstructieprecisie bepaalde strook een grens limiteert. De precisiestrook van de opnieuw vastgestelde grens dient hierbij binnen de reconstructieprecisiestrook van de oorspronkelijke grens te vallen. Bij zijn beslissing laat hij zich leiden door suppletoire gegevens betreffende de grens in het kadastrale archief, de terreinsituatie en de opstelling van de rechthebbenden:

- er wordt in het kadastrale archief uitgebreid gezocht naar veldwerken betreffende kadastrale afbeeldingen of objecten in de buurt van de te reconstrueren kadastrale afbeelding waarbij misschien daarvan iets is genoteerd. Door latere gegevens betreffende de grens kan de reconstructiestrook versmald worden, ook al is daarbij niet uitdrukkelijk van wilsovereenstemming gebleken. In de loop van de geschiedenis heeft men wel bewust aanvullende gegevens betreffende grenzen verzameld, al dan niet met een verklaring omtrent de wilsovereenstemming van de partijen. De werkwijzen waren sterk afhankelijk van de inzichten van de landmeter;
- als bijvoorbeeld een muur aan de kant van de reconstructieprecisiestrook staat en de opstelling van de rechthebbenden levert geen problemen op, kiest de landmeter de grens langs de muur. Hoever een landmeter met zijn beslissing mag afwijken van de kadastrale afbeeldingen is een vraag die alleen op grond van ervaring en vakmanschap kan worden beantwoord. Zo worden bijvoorbeeld kadastrale afbeeldingen die rechte lijnen zijn altijd als rechte lijn gereconstrueerd. Zo'n reconstructie kan echter wel wat verschuiven.

Naar mijn mening is deze politiek te voorzichtig. Voor wat betreft beslissingen op micro-niveau heb ik geen bezwaren:

de landmeter weet slechts dat de oorspronkelijke gelimiteerde eigendomsgrens met zeg 90% betrouwbaarheid binnen de afbeeldingsprecisiestrook ligt. Waar binnen die micro-strook de oorspronkelijke grens heeft gelegen

De informele wegen



kan hij niet zeggen op grond van zijn afbeeldingen. Mogelijk is die ligging wel af te leiden uit de terreinsituatie, andere kadastrale afbeeldingen en verklaringen van de rechthebbenden. Het zou dan ook niet reëel zijn als de landmeter in alle gevallen een schatting van de midwaarde van de kadastrale afbeeldingen moest reconstrueren, zelfs niet bij een Kadaster dat de bewijskracht van een wettelijk vermoeden had. Het is theoretisch onjuist een grens binnen de strook enkel op grond van de kadastrale afbeeldingen als juist te beschouwen.

Mijn bezwaren richten zich meer op de politiek ten opzichte van beslissingen van meer dan micro-niveau, maar niet verder strekkend dan tot macro-niveau. In hoofdstuk 2 heb ik betoogd, dat de landmeter onder bepaalde omstandigheden de kadastrale afbeelding binnen een macro-strook moet kunnen reconstrueren. Deze bepaalde omstandigheden zijn die, die in het zuiver juridisch taalgebruik aanleiding geven tot verjaring (1).

Buiten de macro-strook mag de landmeter niet uit zich zelf limiteren. Als bij de oorspronkelijke opmeting een fout is gemaakt kan hij, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan, de kadastrale afbeeldingen op verzoek van de rechthebbenden redresseren. Als vanwege een andere oorzaak, bijvoorbeeld verjaring, kadastrale afbeeldingen, akten, terreintoestand en ideeën van de rechthebbenden omtrent de ligging van de grens niet met elkaar overeenstemmen is het aan de partijen zelf ervoor te zorgen dat daartussen overeenstemming ontstaat. Dat kan via inschrijving van een daartoe bestemde akte in de openbare registers of via een uitspraak van de rechter. De landmeter mag wel adviseren omtrent opnieuw vaststellen van de eigendomsgrens buiten de reconstructiestrook, maar zeker niet uit zichzelf over de ligging beslissen.

Allerlei andere dan landmeetkundige aspecten kunnen immers bij de rechtsverhouding tussen de rechthebbenden een rol spelen.

De landmeter dient volgens de bij het Kadaster levende gedachten geen expliciete mededelingen over de reconstructiestrook aan de rechthebbenden te doen. Wel kan hij over de achtergronden van de kadastrale afbeeldingen vertellen, waardoor de rechthebbenden zelf op het idee komen dat de kadastrale afbeeldingen niet alleen zaligmakend zijn. Wat de landmeter vertelt is doorgaans

(1) Voor een uitvoerige uiteenzetting dient men blz. 31 te raadplegen.

De informele wegen

sterk afhankelijk van de verhouding tussen de rechthebbenden. Soms lijkt het wel dat de landmeter meer naar een schatting van de midwaarde tendeert, naarmate de situatie meer de kenmerken van een conflict krijgt. Hiermee ben ik het niet eens. Als hij in principe binnen een micro-strook de grens limiteert en onder de op blz. 31 uiteengezette bepaalde omstandigheden binnen een macro-strook, kan hij zich altijd voor de rechter verantwoorden en voldoet hij aan de maatschappelijke verwachtingen. De landmeter zal zich in elk geval altijd volstrekt onafhankelijk moeten opstellen. Het is belangrijk dat hij de houding van de rechthebbenden tegenover de grensreconstructie op het veldwerk aangeeft. Dan kan later in een eventuele civiele procedure daaraan een bewijs ontleend worden (1). Overigens stuit een grensreconstructie nooit een verjaring: voor goede trouw geldt als criterium de kennis van een normale, behoorlijk ontwikkelde burger tijdens de rechtsovergang.

Het is jammer dat het OK de grensreconstructie slechts kort vermeldt en beschouwt als het verstrekken van inlichtingen. Het verdient aanbeveling administratieve procedures tegen de resultaten van de grensreconstructie mogelijk te maken, die door overheid (2) of door een zich benadeeld voelende partij gestart kunnen worden. Zo'n administratieve procedure kan dan problemen van micro- of macro-niveau of meer betreffen.

Zonder de eerst genoemde procedure blijft een landmeter in onzekerheid verkeren over zijn competentie. Het is immers in een aantal gevallen uiterst moeilijk uitspraken te doen over breedtes van reconstructiestroken. Het zal in die gevallen problemen geven om te beslissen of een grens nu binnen een macro-strook ten opzichte van de vorige maal dat wilsovereenstemming bestond is verschoven ten gevolge van beheerswerkzaamheden of dat sprake is van verjaring over een macro-strook of meer. Soms wordt de keuze op zeer wankel basis genomen. Een norm is ook bij de huidige informele werkzaamheden van de landmeter te stellen: de landmeter moet zijn beslissing altijd voor de rechter kunnen verantwoorden. Dit impliceert dat hij zijn kadastrale afbeeldingen nooit helemaal overboord mag zetten. Een ander voordeel van een administratieve procedure na de resultaten van een grensreconstructie is, dat vernieuwing op deze wijze lokaal kan geschieden en men niet dure vernieuwingsactiviteiten over uitgestrekte gebieden hoeft te ontplooiën.

(1) Zie 4.3.

(2) Zie blz. 137.

De informele wegen

Betrouwbaarheid
en precisie bij
reconstructies en
landmeetkundige
technieken

Nu zal dieper ingegaan worden op de precisies en betrouwbaarheden bij reconstructies.

Deze zullen aan de hand van de verschillende landmeetkundige technieken besproken worden, die bij afbeeldingen en reconstructies een rol spelen.

Reconstructies worden bij het Kadaster uitgevoerd met de methode van het meetlijnenverband of met de voerstraalmethode.

Bij de reconstructies moet uitgegaan worden van de kadastrale afbeeldingen van de eigendomsgrens. Derhalve zijn de afbeeldingsvorm en de landmeetkundige technieken waarmee de kadastrale afbeeldingen tot stand zijn gekomen voor de reconstructies van het allergrootste belang.

Een belangrijk aspect voor de reconstructiemogelijkheden is of de kadastrale afbeeldingen zich meer lenen voor reconstructies uit coördinaten (doorgaans in het landelijk Rijksdriehoeksnet) of juist meer geschikt zijn voor reconstructies uit lijnen op kaart of veldwerk. Met dit belangrijke afbeeldingsaspect hangen de landmeetkundige technieken samen: sommige landmeetkundige technieken zijn coördinaat-vriendelijk, zoals bijvoorbeeld de voerstraalmethode. Andere technieken hebben als kenmerk dat meer werk vereist is om metingen in het terrein en coördinaten in elkaar om te rekenen.

Een en ander is als volgt in een schema te plaatsen:

	<u>Afbeeldingsvorm</u>	<u>Reconstructie- mogelijkheden</u>
Reconstructie uit lijnen op kaart of veldwerk eenvoudigst	Minuutplan Veldwerk met meetlijnenverband	Metingen met meetlijnenverband Metingen met voerstraalmethode
Reconstructie uit coördinaten het eenvoudigst	Fotogrammetrisch bepaalde kaart Met behulp van System Detail-meting '76 bepaalde analoge of berekende digitale kadastrale afbeeldingen	

De informele wegen

De afbeeldingsvormen met reconstructiemogelijkheden zullen in het onderstaande meer diepgaand worden bekeken, behalve de fotogrammetrisch bepaalde kaart. Deze afbeeldingsvorm is vooralsnog specifiek voor ruilverkavelingsgebieden en wordt dan ook onder 4.3.7., "De ruilverkaveling", behandeld.

Minuutplan

Minuutplan is de kadastrale term voor de oorspronkelijke kadastrale kaart. De meeste minuutplans zijn ten behoeve van de invoering van het Kadaster in 1832 gemaakt op de schalen 1:1250, 1:2500 of 1:5000. (De minuutplans van latere hermetingen en ruilverkavelingen blijven hier buiten beschouwing). De nauwkeurigheid van de kaart moest afgestemd zijn op een rechtvaardige belastingheffing. Daartoe is heel Nederland tussen 1812 en 1831 opgemeten.

In plaatselijke stelsels werden grondslagen gemeten. Tussen 1816 en 1825 hadden deze vooral de vorm van driehoeken, die van redelijke meetkwaliteit waren. Daarna, van 1825 tot 1832 hadden de grondslagen de carré-vorm. Van deze rechthoeken waren de hoeken minder nauwkeurig. De grondslagen werden vereffend, maar hoe is niet duidelijk.

Aan de grondslagen werden de details vastgemeten. De detailmetingen waren onnauwkeurig: zeer summier, weinig controle die zeker niet systematisch was en ook de precisie was gering. Oude meetkettingen hadden soms een verdeling tot op halve meters. Er werd tot op 0.5 m of op 0.1 m afgerond. Alleen in het buitengebied werd soms beter gecontroleerd. Daar werden wel verificatielijnen gelegd. Enige opvallende kenmerken van de minuutplans zijn verder, dat men huizen niet binnenging, dus dat de muren niet precies opgemeten werden. Alleen de verlengdes van de huizen naar de meetlijnen werden geregistreerd. Men schetste bochten veelal met de hand in.

We weten veelal niet hoe de meetkundige verbanden waren waarmee werd gemeten. Van de voor de minuutplans gemaakte veldwerken is maar weinig bewaard.

De verschillende schalen van de minuutplans hebben nauwkeurighedsverschillen tot gevolg.

De informele wegen

Andere factoren die de nauwkeurigheid hebben beïnvloed waren organisatorische: soms karteerde de landmeter zelf, soms niet; de meetassistenten waren tijdelijk in dienst bij de landmeter, als hij in een bepaald gebied werkte, en van zeer verschillende bekwaamheid en duurdere instrumenten als prisma's werden sporadisch gebruikt. Ten gevolge van al deze factoren is de nauwkeurigheid alleen per minuutplan op grond van ervaring te bepalen.

Om de uit een minuutplan afleidbare macro-reconstructiestrook te versmallen probeert de landmeter allerlei extra informatie te krijgen, bijvoorbeeld op de volgende manieren:

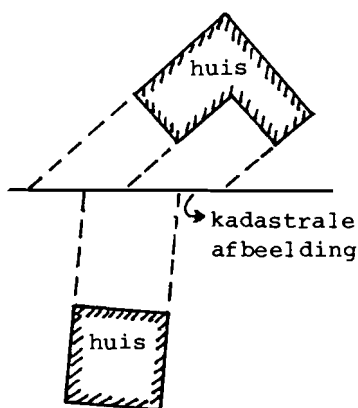
- . uit reconstructieveldwerken of andere, suppletoire, kadastrale metingen. In feite vindt dan vaak een reconstructie zoveel mogelijk plaats op de wijze als beschreven bij "reconstructie uit veldwerken met meetlijnenverband" (1);
- . uit kaarten van bijvoorbeeld Rijkswaterstaat Provinciale Waterstaat, de Topografische Dienst of gemeentes;
- . uit akten. Vooral oude akten bevatten vaak uitvoerige objectbeschrijvingen;
- . de landmeter meet de terreinsituatie in de omgeving van de grens op, laat de resultaten karteren en vergelijkt deze zelfstandige kartering met het minuutplan;
- . de oppervlaktes van op het minuutplan gekarteerde stukken grond die dicht bij elkaar liggen worden onderling vergeleken. De oppervlaktes zijn niet beter dan het minuutplan. Er wordt rekening mee gehouden, omdat zij een eigen leven zijn gaan leiden.

Aan de hand van het geheel aan informatie krijgt de landmeter ideeën omtrent de breedte van de reconstructiestrook. Soms is die wel 3 meter.

(1) Zie blz. 114.

De informele wegen
De reconstructie

Meetlijnenverband



De voerstraalmethode

De reconstructie zelf geschiedt met de methode van het meetlijnenverband of met de voerstraalmethode.

Bij het meetlijnenverband worden afstanden met de steekpasser bepaald uit het minuutplan of uit een zelfstandige kartering (1). Deze afstanden gaan van zo onveranderlijk mogelijke punten, bijvoorbeeld hoeken van huizen, naar punten van de lijn die de landmeter als kadastrale afbeelding van de eigendomsgrens heeft gekozen. De afstanden worden in het terrein gereconstrueerd met afwijkingen die vallen binnen de reconstructiestrook.

De afwijkingen zijn afhankelijk van aanvullende kadastrale gegevens betreffende de grens, de terreinsituatie en de verhouding tussen de rechthebbenden.

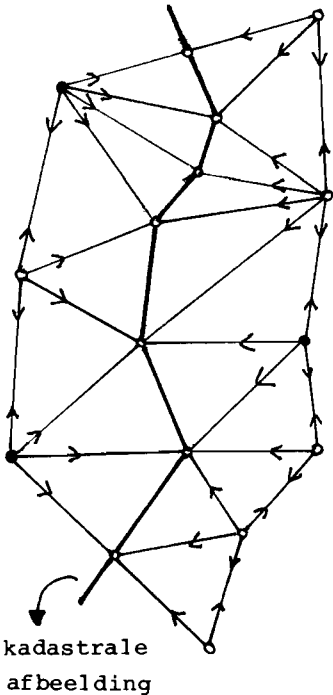
De betrouwbaarheid van het meetlijnenverband is sterk afhankelijk van het aantal controlemetingen. Andere factoren die de betrouwbaarheid bepalen zijn omvang van de meting, reliëf en toegankelijkheid van het terrein. Bij goede controle, een lokale meting en vlak, toegankelijk terrein kan de methode van het meetlijnenverband zeer betrouwbaar zijn. De precisie kan eveneens goed zijn in vlak, makkelijk toegankelijk terrein bij lokale metingen. Dan lijkt een \bar{d}_{RM} (2) met een standaardafwijking van minder dan 5 cm haalbaar, hetgeen resulteert in een strook van minder dan 10 cm. De betrouwbaarheid en precisie verminderen snel als de omvang van de meting toeneemt, het terrein heuvelachtig is of slecht toegankelijk. Verder is de methode van het meetlijnenverband dan al gauw zeer arbeidsintensief, wat hoge kosten met zich mee brengt. De T.H. in Delft is een methode aan het ontwikkelen om over precisie en betrouwbaarheid cijfermatige uitspraken te kunnen doen.

Bij reconstructies met de voerstraalmethode gaat de landmeter uit van coördinaten van punten en niet van lijnen zoals bij het meetlijnenverband. Hij gaat te werk zoals hieronder beschreven.

De landmeter maakt een grondslag al dan niet in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting in het terrein en meet het onderling verband tussen de grondslagpunten met voerstralen op, dus met hoek- en afstandsmetingen.

- (1) Een soortgelijke werkwijze vindt plaats bij reconstructies van kadastrale afbeeldingen die alleen op een fotogrammetrisch bepaalde kaart staan, zoals wel in ruilverkavelingsgebieden voorkomt en op geïntegreerde kadastrale kaarten-GBKN. De reconstructiestrook wordt vooral door \bar{d}_k bepaald, zie blz. 100.
- (2) Zie blz. 100.

De informele wegen



- In coördinaten bekend punt
- Niet in coördinaten bekend punt

Uit dit onderling verband zijn coördinaten in een plaatselijk stelsel te berekenen (men kan zich afvragen waarom geen punten van het minuutplan uitgepast worden, waarna de onderlinge ligging van de uitgepaste punten in coördinaten in een plaatselijk stelsel beschreven wordt: wel, de minuutplannen zijn van te geringe kwaliteit om van uitgepaste punten te kunnen uitgaan (1)). Deze grondslag is de kapstok voor verdere metingen, omdat men de terreinsituatie eraan opmeet. De metingen worden op het Kadaster verwerkt met een rekenmethode die Systeem Detailmeting '76 (SD'76) wordt genoemd. Met deze methode is het mogelijk getalmatige precisie- en betrouwbaarheidsberekeningen geautomatiseerd te doen geschieden. Als de meetgegevens goed genoeg zijn kan men overgaan tot kartering, eveneens met SD'76. De geautomatiseerde kartering maakt het zeer eenvoudig om een kaart op elke gewenste schaal te maken, dus ook op de schaal van het minuutplan (1:1250, 1:2500 of 1:5000). Dan is vergelijking tussen kartering en minuutplan makkelijk, zeker als bij de kartering voldoende oude grenspunten worden meegenomen. De landmeter bekijkt de verschillen tussen kartering en minuutplan, de terreinsituatie, aanvullende kadastrale en andere metingen en de verhouding tussen de rechthebbenden en neemt dan een beslissing omtrent waar binnen de reconstructiestrook de kadastrale afbeelding te reconstrueren.

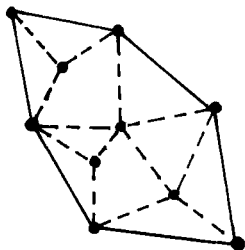
In het onderstaande is een en ander te lezen over betrouwbaarheid en precisie van reconstructiemetingen met de voerstraalmethode, zodat de belangrijkste kenmerken van de methode bij elkaar staan.

Het dient de lezer hierbij duidelijk voor ogen te staan dat nu juist bij reconstructies vanuit een minuutplan de reconstructiestrook wordt bepaald door \bar{d}_k en niet door \bar{d}_{RM} (2) en ook voor de betrouwbaarheid de kwaliteit van de minuutplannen doorslaggevend is.

Betrouwbaarheid en precisie van reconstructiemetingen met de voerstraalmethode worden in grote mate bepaald door (3):

- (1) Reconstructies vanuit fotogrammetrische kaarten in ruilverkavelingsgebieden of op geïntegreerde kadastrale kaarten-GBKN zijn vergelijkbaar met reconstructies vanuit minuutplannen. Op fotogrammetrisch bepaalde kaarten is de onderlinge ligging van de punten vastgelegd in het landelijke stelsel van het Rijksdriehoeksnet. Met enige voorzichtigheid kan men dan wel uitgaan van een grondslag van uitgepaste punten.
- (2) Zie blz. 100.
- (3) Zie W. Baarda, The expanding neighbourhood of the geometre, FIG XVI. International Congress Montreux, Switzerland, 1981. Keynote Address.

De informele wegen



- . het werken van groot naar klein;
- . het extrapolerende karakter van de metingen.

Beide kenmerken van de voerstraalmethode worden hieronder toegelicht.

Bij reconstructies met de voerstraalmethode wordt gewerkt van groot naar klein. De grote vormelementen worden als vaststaand beschouwd wanneer de kleinere vormelementen erop worden aangesloten. De keuze tussen wat grote vormelementen zijn en wat kleine, dus wat waarop aangesloten moet worden, is tamelijk arbitrair. De kleinere vormelementen zijn behept met correcties en reducties, die bij de vereffening van de grotere vormelementen noodzakelijk waren. Daarbovenop komen de onvolkomenheden ten gevolge van het extrapolerende karakter van de voerstraalmetingen (1) en de onvolkomenheden ten gevolgen van deformaties in de centrering van het meetinstrument. Ten gevolge van al deze onvolkomenheden is de relatieve precisie van kleinere vormelementen zeker niet beter dan van grote vormelementen. Getalmatige uitspraken over welke toleranties worden geaccepteerd bij de verwerking van de metingen door het rekensysteem SD'76 zijn op blz. 117 e.v. te vinden. Daar worden eveneens richtingen van mogelijke verbeteringen voor SD'76 aangegeven. Deze richtingen van verbeteringen in SD'76 zijn erop gericht de verbindingen tussen grote en kleine vormelementen lossen te maken en de precisie van de kleine vormelementen te verhogen. Met een kleinere \bar{d}_{RM} wordt beoogd de voerstraalmetingen beter aan de reconstructie-eisen van rechthebbenden te laten beantwoorden.

De voerstraalmethode lijkt vooral zijn nut te hebben bij reconstructies met de volgende kenmerken:

- . reconstructies waarbij metingen over uitgestrekt gebied noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld bij beken of bij wegen);
- . grillig gevormde objecten of kadastrale afbeeldingen;

(1) De methode van het meetlijnenverband is interpolerend.

De informele wegen

- . moeilijk toegankelijk gebied zoals moerassen;
- . heuvelachtig terrein;
- . terrein waarbij met weinig opstelpunten veel detailpunten gemeten kunnen worden, bijvoorbeeld uiterwaarden;
- . terrein met verspreide bebouwing.

Kosten

Bij een proef die het Kadaster Directie Friesland heeft genomen (1) trok men de voorlopige conclusie, dat de te maken kosten voor de verwerking van voerstraalmetingen en van metingen in de methode van het meetlijnenverband elkaar niet veel ontlopen. De kosten in het terrein voor de verschillende methodes verschillen per situatie. De keuze dient derhalve per reconstructie genomen te worden.

Hier zijn alleen voor- en nadelen genoemd van de methode van het meetlijnenverband en de voerstraalmethode als meetmethoden bij reconstructies uit afbeeldingen van grenzen op minuutplannen, afbeeldingen die veelal van macro-niveau zijn. De meetmethoden komen in het vervolg ook aan de orde, zoals volgt uit het schema op blz. 106. Daar zal blijken dat methode van het meetlijnenverband en voerstraalmethode verschillende precisie-kenmerken hebben. De verschillen in precisie-modellen worden belangrijk wanneer het reconstructies van micro-afbeeldingen betreft.

Veldwerken met het meetlijnenverband

Veel grenzen zijn afgebeeld op veldwerken waarbij de opmetingen hebben plaatsgevonden met de methode van het meetlijnenverband.

De veldwerken die bij een reconstructie van belang zijn, zijn in eerste instantie het ontstaansveldwerk van een grens, dat is het veldwerk waarop de grens is afgebeeld direct na het ontstaan ervan, verder eventuele latere reconstructieveldwerken van de kadastrale afbeelding van de grens, veldwerken betreffende grenzen in de nabijheid waarop (een deel van) de kadastrale afbeelding van de grens is weergegeven, hermetingsveldwerken en ruilverkavelingsveldwerken.

Hoe beter de afbeeldingen op de veldwerken zijn en hoe sterker van wilsovereenstemming op het veldwerk blijkt, des te belangrijker is het veldwerk voor de reconstructie. Als een veldwerk slecht is, gaat een landmeter op een wijze tewerk die vergelijkbaar is met die bij de

(1) Kadaster, Interne berichtgeving afdeling mutaties, Leeuwarden 1978.

De informele wegen

minuutplans. Deze factoren zijn sterk afhankelijk van de tijd waaruit het veldwerk stamt. Daarop zal hieronder ingegaan worden.

Zoals gezegd is vrijwel geen veldwerk van voor 1832 bewaard gebleven. Ook van na 1832 is lang niet elk veldwerk bewaard. De veldwerken werden vooral gebruikt om kadastrale kaarten (1) te construeren. Daartoe werd, net als voor 1832, gemeten met een aflezing tot op 0.1 m bij bebouwing en tot op 0.5 m à 1 m in het buitengebied. De veldwerken waren nog steeds zeer summier en slecht gecontroleerd. Bochten werden ingeschetst en 10-meter afleesfouten komen meer dan eens voor. In de periode tussen 1832 en 1880 bleek dat vanuit de praktijk de behoefte ging ontstaan dat het Kadaster een bijdrage leverde aan de verschaffing van zekerheid omtrent eigendomsgrenzen. Daartoe werden langzamerhand meer veldwerken bewaard. In 1880 was de reconstructietaak zo bij het Kadaster gaan leven dat men kadastrale kaarten ging gebruiken voordat reconstructies in het terrein werden uitgevoerd. Zo kreeg men inzicht in de verschillende waarden van oude afbeeldingen. Vanaf 1879 zijn de veldwerken per sectie genummerd en volledig bewaard. De kwaliteit verbeterde sterk. Hermetingen kwamen op, het Rijksdriehoeksstelsel werd ingevoerd zodat de verbanden tussen de metingen over meer uitgestrekte gebieden verbeterden en kadasterstenen werden geplaatst. Rond 1930 kwam de fotogrammetrie op, zie daarvoor 4.3.7.

Uit deze korte geschiedenis van het veldwerk zal wel gebleken zijn, dat moeilijk algemene uitspraken te doen zijn over precisie en betrouwbaarheid van kadastrale afbeeldingen die met de methode van het meetlijnenverband tot stand zijn gekomen. Precisie en betrouwbaarheid zijn sterk afhankelijk van de periode waaruit het ontstaansveldwerk stamt en het aantal aanwezige andere veldwerken waaraan de landmeter bij zijn beslissing over waar de kadastrale afbeelding van de grens te reconstrueren houvast kan hebben. Naast precisie en betrouwbaarheid zijn bij de beslissing van belang de mate van wilsovereenstemming die uit het veldwerk blijkt (voor een groot deel bepaald door de bij het maken van het veldwerk gevolgde procedure), de na de kadastrale afbeeldingen in het terrein opgetreden ver-

(1) De zogenaamde hulpkaarten.

De informele wegen

anderingen ten gevolge van beheer en verklaringen van rechthebbenden.

Bij veldwerken vanna 1900 zijn de afbeeldingsprecisies in het algemeen goed. Reconstructieprecisies van 10 cm of scherper lijken haalbaar, precisies die de eisen van rechthebbenden benaderen. De betrouwbaarheden echter zijn niet altijd voldoende.

De reconstructie

Reconstructies geschieden met meetlijnenverband of voerstraalmethode. Algemene argumenten voor de keuze voor één van beide methodes zijn hiervoor reeds genoemd op de bladzijden 111 en 112.

Andere argumenten die specifiek samenhangen met de oorspronkelijke afbeelding op veldwerken met de methode van het meetlijnenverband, volgen hieronder.

(Buiten beschouwing zijn gelaten -overigens zeer zwaarwegende- argumenten van organisatorische aard, zoals bijvoorbeeld het aanwezige instrumentarium voor metingen met de voerstraalmethode).

Meetlijnenverband

Afbeelding en reconstructie met het meetlijnenverband geven in combinatie het grote voordeel dat makkelijk een sterk verband tussen afbeelding en reconstructie is te leggen. Bij reconstructies tracht men zoveel mogelijk van dezelfde meetlijnen, gebouwen, grondslagpunten en andere grenzen in de buurt uit te gaan als bij de oorspronkelijke opmeting is gebeurd. De lokale, relatieve reconstructie lijkt onder gunstige omstandigheden binnen de 15 cm te kunnen zijn, een reconstructieprecisie die bij lokale, relatieve reconstructies niet met een andere meetmethode verbeterd kan worden. De relatieve, lokale ligging van grenzen is met deze combinatie voor lange tijd goed gewaarborgd.

De voerstraalmethode

De algemene voor- en nadelen van reconstructiemetingen met de voerstraalmethode zijn reeds op de bladzijden 109 e.v. uiteengezet. Specifiek voor de relatie tussen kadastrale afbeelding op veldwerk met de methode van het meetlijnenverband en reconstructiemetingen met de voerstraalmethode komt daarbij het onderstaande.

Bij reconstructiemetingen met de voerstraalmethode kan niet van dezelfde meetopzetten als bij de oorspronkelijke kadastrale afbeeldingen worden uitgegaan. Daarom is het verband tussen reconstructiemetingen en de

De informele
wegen

afbeeldingen niet zo sterk als wanneer reconstructie met de methode van het meetlijnenverband plaatsvindt. Men maakt het verband zo goed als kan door bij de reconstructiemetingen zoveel mogelijk oude grens- en grondslagpunten mee te nemen. Hoe beter het verband, des te gemakkelijker kan de landmeter reconstructiemetingen met de oorspronkelijke kadastrale afbeeldingen vergelijken (1). Hij neemt dus zijn beslissing omtrent waar de kadastrale afbeelding van de eigendomsgrens te reconstrueren binnen een strook die in belangrijke mate door de vergelijkbaarheid van reconstructiemetingen en afbeelding wordt bepaald.

Zoals op blz. 112 reeds is te lezen zijn de precisie-modellen van de methode van het meetlijnenverband en de voerstraalmethode verschillend. De verschillen kunnen bij reconstructies van micro-niveau belangrijk worden. Bij de methode van het meetlijnenverband zijn vooral kleine vormelementen goed te reconstrueren. Naarmate de vormelementen groter worden treedt meer precisie-vermindering op. Met deze meetmethode zijn affiene vervormingen op de kaart van kleine vormelementen goed op te vangen. Bij de voerstraalmethode zijn de correlaties anders. De precisie van de vormelementen is veel minder afhankelijk van de grootte van het element. Zo lijken standaardafwijkingen van gemeten afstanden, kortere of langere, in de orde van 5 cm te liggen. De voerstraalmethode komt derhalve het best tot haar recht bij gebruik ten behoeve van grotere vormelementen. Dan dient wel een goede grondslag aanwezig te zijn.

Zelfs wanneer de precisie-kwaliteiten van beide meetmethoden worden uitgebuit blijken over grotere gebieden geen metingen op micro-niveau te bestaan. Ervaringen wijzen het volgende uit: de ligging van een muur kan niet tot op de centimeter worden bepaald; wanneer een meting zich over meer dan een kilometer uitstrekt zijn standaardafwijkingen minstens van een decimeter. Daarom is het voor reconstructies zeer belangrijk zoveel mogelijk vaste punten als hoekpunten van huizen in de metingen op te nemen om, waar mogelijk, de precisie-vermindering het hoofd te kunnen bieden. Vormelementen moeten zo lokaal mogelijk gereconstrueerd kunnen worden!

Kadastrale afbeeldingen na de verwerking van de meetgegevens met SD '76

Het Systeem Detailmeting '76 (SD '76) is een geautomatiseerd rekensysteem (2), waarbij wordt uitgegaan van bekende coördinaten in onderling verband, bijvoorbeeld het landelijk Rijksdriehoeksnet of een plaatselijke grondslag.

Tussen een aantal punten met bekende coördinaten worden metingen verricht met de methode van het meetlijnenverband of met de voerstraalmethode. De metingen controleren elkaar onderling op meetfouten. Foute metingen worden uit de verwerking verwijderd. De onderlinge ligging van de reeds eerder bekende punten kan nu ook bepaald worden uit de door de eerste toetsen geac-

- (1) Bijvoorbeeld door van een zelfstandige kartering maten uit te passen die dan met maten op veldwerken vergeleken worden.
- (2) En geen meetsysteem, zoals de naam suggereert.

De informele
wegen

cepteerde metingen zodat de resultaten van de geaccepteerde metingen vergeleken kunnen worden met wat al bekend was. Hierdoor wordt het mogelijk de vormelementen objectief op basis van een kansmodel te toetsen aan de als juist aangenomen bekende punten.

In het kansmodel worden normen aangelegd, waardoor vaststaat welke afwijkingen in vormelementen acceptabel zijn en welke niet. Vervolgens worden de metingen die ook door deze toets geaccepteerd zijn aangepast met een zodanige correctie, dat zij eenzelfde onderlinge ligging van de punten bewerkstelligen als reeds eerder bekend was. Deze aanpassing heet in vaktermen vereffening. Nu vinden berekeningen plaats met de vereffende metingen. De resultaten zijn een coördinatenlijst, een lijst met de nummers van de percelen (1) met daarbij de groottes en een kartering van de percelen. De mogelijkheid bestaat om de coördinaten van grondslagpunten, detailpunten en omtrekpunten van de percelen in een apart bestand af te beelden.

SD '76 biedt de mogelijkheid over te gaan tot de invoering van een één-op-één coördinatenkadaster (2), met een door metingen en berekeningen bepaalde nauwkeurigheid. De kadastrale afbeeldingen van de eigendomsgrenzen worden dan door coördinaten in een daartoe gedefinieerd coördinatenstelsel beschreven. De volgende vragen komen hierbij op:

Hoe zijn precisie en betrouwbaarheid van in SD '76 berekende coördinaten en zijn deze van voldoende kwaliteit?

Hoe staat het met de relatie tussen de coördinaten en de beschrijving van het terrein?

Hoe gaat de landmeter te werk bij reconstructies uit coördinaten?

In het onderstaande komen de vragen aan de orde.

Precisie en betrouw-
baarheid van met
SD '76 berekende
coördinaten

Voor micro-reconstructiedoeleinden is het gewenst dat vormelementen die voor de reconstructie van belang zijn goed bepaald zijn; de landmeter dient zich op zo klein mogelijke vormelementen te richten omdat de rechthebbenden bij problemen van micro-niveau niet zijn geïnteresseerd in de ligging van een grens in een goed landmeetkundig verband over heel Nederland. Dergelijke lokale vormelementen dienen afgeleid te worden uit de coördinaten van de dichtstbijzijnde punten.

Het is zaak goed vast te stellen in hoeverre het nuttig is van groot naar klein te werken.

- (1) Percelen zijn kadastrale afbeeldingen van de stukken grond.
- (2) Dit duidelijk te onderscheiden van een numeriek gedigitaliseerd coördinatenkadaster, dat van een grafische nauwkeurigheid is.

De informele wegen

Vaak hoort men dat van groot naar klein werken noodzakelijk is voor de publiekrechtelijke functie van het Kadaster, omdat daarbij grote overzichten gemaakt moeten kunnen worden. Grote vormelementen moeten dan goed bepaald zijn. Van groot naar klein werken zou daarentegen funest zijn voor de privaatrechtelijke functie van het Kadaster, omdat daar juist de kleine vormelementen goed moeten vastliggen. Naar mijn mening is deze rede-nering niet juist. Het is waar dat precisie en betrouwbaarheid van kleine vormelementen voor privaatrech-lijke doeleinden goed moeten zijn. Dat is in de enquêtes duidelijk geworden (1). Wanneer de overheid zich met kleine vormelementen bemoeit, moeten deze echter ook goed bepaald zijn. Dit bleek eveneens uit de enquêtes (2). Deze micro-publiekrechtelijke bemoeiingen hebben immers grote, vaak privaatrechtelijke gevolgen, zoals bij onteigeningen en bij normatieve planning als bestemmingsplannen. Bij de grotere vormelementen kunnen precisie en betrouwbaarheid lager zijn dan bij kleine vormelementen. Dit geldt voor privaatrechtelijke doel-einden en ook voor de macro-publiekrechtelijke doelein-den op dit niveau, zoals belastingheffing en indicatie-ve planning, zoals streekplannen.

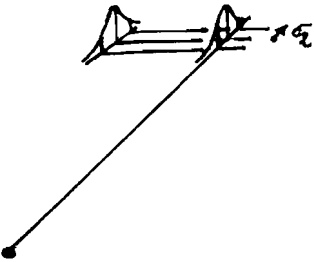
Kleine vormelementen moeten goed bepaald kunnen wor-den. Dat kan bijvoorbeeld met een minder hechte verbind-ing tussen grote en kleine vormelementen dan met de huidige versie van SD '76 het geval is. Voor macro-publiekrechtelijke doeleinden is een zodanige kwaliteit van grote vormelementen vereist dat met grondslag en overzichtskaarten redelijk te werken is. Micro-publiek-rechtelijke en privaatrechtelijke doeleinden eisen lo-kale reconstructiemogelijkheden van de hoogste precisie en betrouwbaarheid (3). Naar mijn mening is het zeker mogelijk met een aangepaste versie van SD '76 te be-werkstelligen dat kleine vormelementen goed bepaald worden, meer onafhankelijk van de grote vormelementen. Alvorens dit verder te bespreken zal ik nader moeten ingaan op het kansmodel dat is ingebouwd in SD '76 (4).

Het kansmodel in
SD '76

De toleranties die SD'76 accepteert in de metingen sluiten zoveel mogelijk aan bij de normen uit de HTW. Zij zijn afhankelijk van de lengtes van gemeten afstan-den en van de aard van de aangemeten punten. De aange-meten punten worden in de volgende idealisatieprecisie-klassen verdeeld:

- (1) Zie blz. 47, 58, 62, 63, 90 en 97.
- (2) Zie blz. 63 en 97.
- (3) Overigens wordt deze tweedeling in eisen met betrekking tot verschillende doeleinden bij het Kadaster wel gehuldigd bij het gebruik van de methode van het meet-lijnenverband, al zijn bij deze methode de grote vorm-elementen vaak van te geringe kwaliteit.
- (4) Ontleend aan: J. Denekamp, Reken- en toetsmethodiek van het Systeem Detailmeting '76. NGT 1977, nr. 4.

De informele wegen



Idealisatie- kenmerk	Idealisatie- precisie	Voorbeeld
1	0- 2 cm	buis, hoek huis
2	2- 5 cm	hek
3	5-10 cm	heg
4	> 10 cm	sloot

Van de waarnemingen zelf wordt aangenomen dat de uitkomst van de ene niet samenhangt met de uitkomst van de andere, ofwel dat ze stochastisch onafhankelijk zijn.

Op grond van ervaringen in het verleden zijn de volgende waarden voor de standaardafwijkingen σ_1 en σ_r gekozen (1):

- . voor metingen met de meetband:

$$\sigma_1 = \sqrt{5L_{hm} + 2L_{hm}} \text{ cm,}$$
 met σ_1 = standaardafwijking in de afstandsmeting en
 L_{hm} = afstandsmeting in hectometers;
- . voor elektro-magnetische metingen:
 $\sigma_1 = 1.5 \text{ cm;}$
- . voor richtingsmetingen:
 $\sigma_r = 10 \text{ mgr.}$

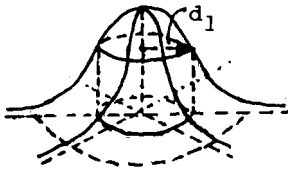
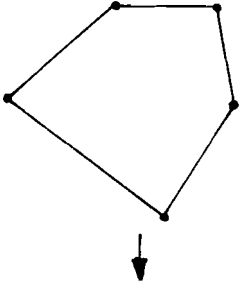
Uit de standaardafwijkingen worden - ruime - toleranties berekend waarbinnen verschillen tussen metingen nog geaccepteerd worden (2). Meerdere modellen zijn mogelijk. Hieronder volgen enige voorbeelden uit SD '76:

- . de punten moeten op een rechte lijn liggen. Er is een proef gedaan waarbij werd gekeken welke afwijking van de rechte lijn voor drie punten van verschillende idealisatieprecisie door SD '76 werd geaccepteerd (1). De antwoorden luiden als volgt:

	25 m		75 m		Tolerantie:
	P	B	A		
Idealisatie- kenmerken	1	1	1	4	6.8 cm
van	4	1	1	4	11.9 cm
P, B en A:	1	4	1	4	30.1 cm
	4	4	4	4	55.7 cm
					63.6 cm

- (1) Ontleend aan J. Denekamp, Reken- en toetsmethodiek van het Systeem Detailmeting '76. NGT 1977, nr. 4.
- (2) Recente onderzoeken aan de T.H. Delft, afd. geodesie, wijzen erop dat de toleranties te ruim zijn in verhouding tot de gebruikelijke wijzen van meten.

De informele wegen



- een veelhoek met een bepaalde codering moet rechthoekig zijn.

Andere toetsen hebben betrekking op de aansluiting van de gemeten vormelementen aan de bekende punten. Voerstraalmetingen of metingen in de methode van het meetlijnenverband vanaf een willekeurig of reeds in SD'76 bekend punt (1) moeten hetzelfde verband opleveren als reeds bekend was. Zo niet, dan worden de meest afwijkende metingen uit de verwerking verwijderd.

Bij de toetsing of het gemeten vormelement past op de aansluitingspunten is de precisie waarmee de aansluitingspunten ten opzichte van elkaar bekend zijn van belang.

Bij de precisie van de aansluitingspunten gaat men bij SD'76 niet uit van de waarnemingen die aan de bepaling ervan ten grondslag liggen. Men beschrijft de precisie van de aansluitingspunten volgens een op grond van ervaring gekozen model, waarbij de standaardafwijkingen van de aansluitingspunten als onderling onafhankelijk worden beschouwd (2). Volgens het model moeten de coördinaten van de aansluitingspunten bekend zijn met een cirkelvormige standaardellips met straal d_1 , waarbij $(d_1)^2 = C_1 \cdot L_{km} + C_0$.

C_0 en C_1 zijn constanten, L_{km} is de afstand tussen twee punten.

De formule is ontleend aan de HTW. Daarin worden op grond van ervaring de volgende normen gekozen:

Voor stedelijk gebied: $C_0 = 0.45$ en $C_1 = 9$;

Voor landelijk gebied: $C_0 = 1.80$ en $C_1 = 36$.

Voor landelijk gebied worden grotere standaardellipsen acceptabel geacht.

Voor SD'76 werd gekozen:

$C_0 = (\bar{d} \text{ cm})^2$, $C_1 = 36$ en $L = 60 \text{ m}$, zodat de formule wordt:

$$(d_1)^2 = 2.2 + (\bar{d} \text{ cm})^2$$

\bar{d} kan, afhankelijk van de idealisatieprecisie, \bar{d}_1 (3), de volgende vier waarden aannemen:

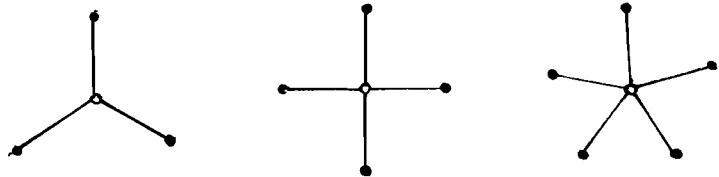
- (1) Dit kunnen coördinaten in het landelijk Rijksdriehoeksnetsysteem zijn, maar ook coördinaten in een op grond van eerdere of dezelfde metingen bepaald net van meer lokale aard, bijvoorbeeld bestaande uit coördinaten van hoeken van huizen;
- (2) Van de vervangingsmatrix zijn alleen de elementen van de hoofddiagonaal ongelijk aan nul.
- (3) Zie blz. 99.

De informele wegen

Waarde van \bar{d} :	Idealisatieprecisie:
1	0-2 cm
3	2-5 cm
7	5-10 cm
15	> 10 cm

SD'76 toetst nu of de onderlinge ligging van de bekende punten wel goed genoeg is in de gemeten vormelementen. Een indruk van de toleranties van SD'76 volgt uit de weergave van een bij het Kadaster verricht onderzoek (1).

Uitgegaan wordt van de aansluiting van een niet in coördinaten bekend punt aan drie, vier of vijf in coördinaten bekende punten (2):



De bekende punten worden als goed beschouwd, ze hebben een standaardellips als op blz. 119 beschreven en ze worden niet gecorrigeerd.

Correcties in de waarnemingen van minder dan de toleranties worden niet als fout beschouwd. Zo kunnen waarnemingen naar een aansluitingspunt of de coördinaten van het aansluitingspunt foutief zijn. Daarom is het mogelijk dat foutieve coördinaten van nieuw bepaalde punten worden berekend. In de drie bovengenoemde situaties wordt een fout in de respectievelijk 3, 4 of 5 aansluitingspunten, alle met idealisatiekenmerk 1, met 80% zekerheid ter grootte van respectievelijk 14, 12 en 11 cm ontdekt.

Met onderstaande verschillen kan de toets in SD'76 geen verschil meer aantonen tussen coördinaten van een detailpunt berekend met goede waarnemingen en coördinaten berekend met foute waarnemingen (1).

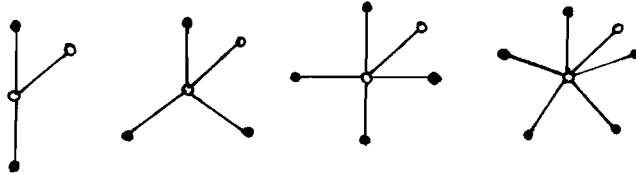
Bij punten met kenmerk:	een verschil van:
1	6.6 cm
2	12.4 cm
3	26.4 cm
4	55.6 cm

(1) Ontleend aan J. Denekamp, Reken- en toetsmethodiek van het Systeem Detailmeting '76, NGT 1977, nr. 4.

(2) Zo'n aansluiting dient men sceptisch te bekijken vanwege het geringe aantal voorwaardevergelijkingen dat bij toetsing en vereffening kan worden gebruikt.

De informele wegen

Bij hetzelfde onderzoek zijn standaardellipsen van standplaats en detailpunten berekend bij aansluiting aan 2, 3, 4 en 5 aansluitingspunten. De aansluitingspunten hebben kenmerk 1 en de detailpunten de kenmerken 1, 2, 3 of 4. De voerstraallengte werd 60 m gekozen.



MX = halve korte as van de standaardellips in cm;
MY = halve lange as van de standaardellips in cm.

Aantal aansl. punten	Standplaats		Detailpunten							
	Kenmerk: 1		2		3		4			
	MX	MY	MX	MY	MX	MY	MX	MY	MX	MY
2	1.6	1.8	2.7	3.1	3.9	4.2	7.4	7.6	15.2	15.3
3	1.4	1.4	2.3	2.7	3.7	3.9	7.3	7.4	15.1	15.2
4	1.2	1.2	2.1	2.5	3.5	3.8	7.3	7.4	15.1	15.2
5	1.1	1.1	2.0	2.4	3.5	3.7	7.2	7.3	15.1	15.2

De standaardellipsen van de detailpunten zijn steeds groter dan de berekende cirkels; deze zijn voor de detailpunten met de kenmerken 1, 2, 3 en 4 respectievelijk 1.8, 3.4, 7.2 en 15.1 cm. Volgens het onderzoek is dit ook zo, als de lengte van de voerstraal naar het detailpunt kleiner wordt.

Uit de hierboven geciteerde cijfers blijkt, dat bij verwerking door SD'76 de precisie van de detailpunten slechter is dan van de aansluitingspunten.

Tevens kan een indruk gekregen worden van hoe goed qua precisie en betrouwbaarheid de coördinaten zijn.

Twee belangrijke redenen om zo uitgebreid het artikel van Denekamp te citeren!

Aanpassingen van
SD'76

Zoals ik reeds eerder in dit hoofdstuk heb uiteengezet ben ik van mening dat SD'76 aanpassingen nodig heeft, zodanig dat de precisies van kleine vormelementen verhoogd worden. Dit is nodig voor lokale reconstructies voor privaatrechtelijke en micro-publiekrechtelijke doeleinden.

De informele wegen

De aangewezen weg daartoe is om de aansluitingspunten minder invloed te doen hebben op de bepaling van de kleine vormelementen. De aansluitingspunten dienen globale controles te geven en kunnen dat uitstekend, als ze op dezelfde wijze als tegenwoordig worden bepaald. De invloed van lokale punten als hoeken van gebouwen en bruggen moet daarentegen juist groter worden bij de bepaling van de kleine vormelementen.

De onderstaande wegen om zo'n invloedsverschuiving mogelijk te maken zijn te overwegen:

- . altijd aansluiten op nabijgelegen punten (de ijlheid van het landelijk Rijksdriehoeksnet kan wel onoverkomelijke problemen veroorzaken);
- . men kan de ernstigste onzekerheden in de reducties van gemeten afstanden naar vlak of ellipsoïde lokaal elimineren door aansluitingspunten in de buurt van de (te reconstrueren) kadastrale afbeelding van de eigendomsgrens als foutloze basis voor alle metingen en berekeningen te beschouwen in plaats van de basis die men oorspronkelijk bij de grote vormelementen had gekozen (1). In vaktermen: men voert een S-transformatie uit van de oorspronkelijke basis naar een basis van aansluitingspunten in de nabijheid van de (te reconstrueren) kadastrale afbeelding. Door de keuze voor de basis van nabijgelegen aansluitingspunten veranderen niet de coördinaten van de aansluitingspunten, alleen de beschrijving van de precisie wijzigt. De standaardellipsen rond de aansluitingspunten worden kleiner, waaruit blijkt dat het lokale vormelement beter bepaald is dan schijnt uit de standaardafwijkingen van coördinaten ten opzichte van een verderaf gelegen basis. De landmeter heeft daarbij minder moeite om voor lokale (reconstructies van) kadastrale afbeeldingen de aansluitingspunten terug te vinden. Een ander voordeel van een basis in de buurt is, dat de klanten vaak goed onder woorden kunnen brengen hoe betrouwbaarheid en precisie lokaal moet zijn;
- . de verbinding lossener maken tussen de grote vormelementen en de kleine vormelementen in verband met de verschillende nauwkeurigheidseisen voor beide groe-

(1) Zie W. Baarda, The expanding neighbourhood of the geometre, FIG International Congress Montreux, Switzerland, 1981, blz. B/5.

De informele wegen

pen. De kleine vormelementen dienen privaatrechtelijke en micro-publiekrechtelijke eisen te benaderen, de grote de macro-publiekrechtelijke (1). Bij een lossere verbinding wordt het mogelijk grote en kleine vormelementen meer gescheiden te bekijken, zodat meer vrijheid bestaat om deelsystemen met verschillende nauwkeurigheidseisen te definiëren. Met de deelsystemen worden in SD'76 deelverbanden tussen de coördinaten ingevoerd.

Verschillende ideeën kunnen hierbij nader worden uitgewerkt:

- . veel tolerantie toestaan bij de aansluiting aan aansluitingspunten, die moeten dienen ter globale controle;
- . hoeken van gebouwen, bruggen en andere onveranderlijke punten in een lokaal te meten, toetsen en vereffenen deelsysteem als belangrijker beschouwen dan aansluitingspunten. De duurzaamheid van de onveranderlijke punten dient hierbij een belangrijker criterium te zijn dan de toegankelijkheid. Eigenmaten meten, toetsen, vereffenen en afbeelden (2).
Zonodig lokale kadastrale afbeeldingen met enige maten vastleggen aan verklikkers zoals ijzeren buizen; zonodig, omdat helaas verklikkers vaak verstoord worden, hetgeen reconstructies over grotere afstanden noodzakelijk maakt. Met onveranderlijke punten en hun eigenmaten en verklikkers kunnen de voor reconstructies zo zinvolle eilanden van hoge nauwkeurigheid worden gecreëerd;
- . zo min mogelijk extrapoleren bij de metingen.

Aan het einde van dit gedeelte past de waarschuwing dat men zeer voorzichtig moet zijn met nieuwe toetsingen en vereffeningen op reeds bekende punten zonder instemming van de rechthebbenden. Hertoetsing en hervereffening van oude en nieuwe metingen samen wordt wel voorgesteld. Men gaat dan over tot de zogenaamde dynamische netwerken. Men dient bij veranderingen in oude coördinaten de consequenties te bezien in verband met juridische -en andere- belangen die aan de oude coördinaten zijn gekoppeld (3).

- (1) Zie blz. 117.
- (2) In SD'76 worden eigenmaten alleen ter controle gemeten en verder niet verwerkt.
- (3) Zie W. Baarda, The expanding neighbourhood of the geometre, FIG XVI International Congress, Montreux, Switzerland, 1981, blz. B/3.

De informele wegen

Relatie tussen de
coördinaten en de
beschrijving van
het terrein

Nu komen een aantal reconstructie-problemen met betrekking tot een coördinatenkadaster aan de orde die niet zozeer samenhangen met de hierboven besproken precisie en betrouwbaarheid van de coördinaten als wel met het verschijnsel zelf.

Op veldwerken die bij gebruik van de methode van het meetlijnenverband worden gemaakt en die doorgaans niet met SD'76 in aanraking komen zijn de vormelementen afgebeeld in een goed onderling verband: op veldwerken zijn de relaties tussen kadastrale afbeelding van de eigendomsgrens, de terreinsituatie, en andere kadastrale afbeeldingen duidelijk aangegeven. Deze veldwerken zijn zeer zinvol voor zekerheidsverschaffing aan de rechthebbenden.

Merkwaardigerwijs zijn de veldwerken die worden gemaakt ten behoeve van met SD'76 te verwerken metingen (1) soms zeer summier. De veldwerken geven de landmeter weinig houvast, als hij zijn kadastrale afbeelding vergelijkt met het immers snel veranderende terrein. De relatie tussen kadastrale afbeelding en terreinsituatie is juist erg belangrijk voor de landmeter. Bij reconstructies zal de landmeter (delen van) de terreinsituatie ten tijde van de vorige wilsovereenstemming terugvinden, wat aanwijzingen voor de reconstructie geeft. Tevens kan een beschrijving van de terreinsituatie ten tijde van de opmeting indrukken geven voor de breedte van de reconstructiestrook.

De relatie is niet uit coördinaten af te leiden en moet daarom blijken uit een goed veldwerk met de volgende inhoud:

- . verband tussen oude en nieuwe kadastrale afbeeldingen;
- . aard van de detailpunten (in SD'76 worden reeds onderscheiden verzekerde grenspunten, knikpunten van grenzen en hoekpunten van huizen);
- . een schets van gemeten voerstralen;
- . een duidelijke beschrijving van de mate van gebleken wilsovereenstemming;

(1) Doorgaans met de voerstraalmethode, hoewel de methode van het meetlijnenverband ook mogelijk is.

De informele
wegen

Hoe gaat de land-
meter te werk bij
reconstructies
uit coördinaten?

Slotopmerkingen
over de meet-
methoden bij de
huidige kadastrale
functie

- een opmeting niet alleen van de grenspunten, maar ook van de terreinsituatie. De landmeter moet zijn oordeel omtrent waar de kadastrale afbeelding te reconstrueren kunnen afwegen zoals op de bladzijden 98 t/m 102 is weergegeven. Interpretatie van de waarde van coördinaten is onmogelijk als geen aanvullende gegevens aanwezig zijn. Zonder interpretatiemogelijkheden kan de landmeter niet aan privaatrechtelijke en micro-publiekrechtelijke eisen van de rechthebbenden voldoen. De landmeter moet kunnen beoordelen of een grensmarkering binnen de reconstructiestrook rondom de coördinaten ligt of niet.

Over de reconstructiemogelijkheden vanuit een coördinatenkadaster in het terrein zelf zijn de meningen verdeeld.

Sommigen beschouwen coördinaten in het terrein als ondingen, anderen vinden de flexibele reconstructiemogelijkheden uit coördinaten juist een voordeel. Men berekent uit de coördinaten meerdere reconstructiemogelijkheden met voerstraalmethode of methode van het meetlijnenverband en kiest die reconstructie die in het terrein het beste uitkomt. De landmeter zal bij reconstructies uit coördinaten vaak meerdere malen het terrein moeten bezoeken: voor een verkenning, voor metingen en voor de aanwijzing van wat de landmeter als kadastrale afbeelding van de eigendomsgrens beschouwt. De aanwijzing zal meestal pas na vergelijking tussen reconstructiemetingen en oorspronkelijke kadastrale afbeeldingen kunnen geschieden.

De verwachting is dat de reconstructiemogelijkheden aanzienlijk zullen toenemen bij verdere ontwikkelingen van de automatisering. Hoe decentraler geautomatiseerde berekeningen mogelijk worden, des te groter zijn de toekomstverwachtingen van reconstructies met behulp van een coördinatenkadaster. Zo zijn nu al meetinstrumenten bij het Kadaster in gebruik, die in het terrein uit metingen van hoeken en afstanden naar bekende aansluitingspunten de coördinaten van de standplaats kunnen berekenen.

Bij onze zekerheidsverschaffing omtrent de ligging van eigendomsgrenzen zijn de functies van Kadaster, notaris en rechter onlosmakelijk verbonden. Als de functie van de één ingrijpend verandert, zal dat bij de ander eveneens gebeuren. Als het Kadaster de kwaliteit van de afbeeldingen en dus van de door het Kadaster geboden zekerheid wijzigt, zullen de functies van notaris en rechter ook veranderen. In de onderstaande slotopmer-

De informele wegen

kingen betreffende de meetmethoden bij de huidige kadastrale functie zullen geen wijzigingen worden besproken met zodanig verstrekkende gevolgen, dat de functies van Kadaster, notaris en rechter bij zekerheidsverschaffing veranderen. Deze opmerkingen zullen verderop komen, als de functie van de notaris in het huidige systeem besproken is.

De HTW

In hoofdstuk 3 is uiteengezet, dat de HTW de uitgangspunten levert om kadastrale afbeeldingen op economisch verantwoorde wijze tot stand te brengen en te reconstrueren.

De landmeter dient maatwerk te leveren. Hij stelt de idealisatieprecisie \bar{d}_i af op de door de belangstelling van de rechthebbenden voor de grens bepaalde wijze waarop de grens in het terrein is aangegeven. Hij moet dus geen grensaanduiding verlangen waarvan de idealisatieprecisie beter is dan door de rechthebbenden als nodig wordt beschouwd. De kans dat de grensaanduiding verstoord wordt of verdwijnt is dan immers groot. De landmeter dient tevens naar de toekomst te kijken. Als te verwachten valt dat door beheersinvloeden de strook waarbinnen de grens bekend is breder zal worden, dus dat \bar{d} zal toenemen, heeft het geen zin om een zeer precieze afbeelding van de eigendomsgrens te maken die toch niet op een zinnige wijze te reconstrueren is. Dan is het beter al direct wat minder precies de afbeelding te maken. De metingen \bar{d}_m behoeven niet zo precies te zijn, hetgeen kostenbeheersend werkt.

In een gebied ter grootte van een meetkundige grondslag zijn doorgaans veel verschillende bebouwingsdichtheden en veel soorten afscheidingen. Het is onmogelijk de \bar{d}_m van de grondslag af te stellen op de kleinste \bar{d}_i - en \bar{d} -waarden in zo'n gebied, vanwege de precisie-vermindering die nu eenmaal onvermijdelijk optreedt bij metingen over grotere afstanden zoals ten behoeve van een grondslag het geval is. De \bar{d}_m van de grondslag dient aan algemeen maatschappelijke eisen te voldoen; een vaag criterium dat door de Kadasterraad geconcretiseerd kan worden. Lokale vormelementen dienen niet alleen aan de meetkundige grondslag, maar ook aan onveranderlijke punten als huizen te worden vastgelegd. Dan ontstaat de mogelijkheid om aan hoge specifieke eisen bij afbeelding of reconstructie te voldoen. Anders gezegd: dan bestaat de mogelijkheid bij afbeelding of reconstructie de precisies van de detailmetingen af te stemmen op bebouwingsdichtheid en soort afscheiding. In de HTW worden drie gebieden (grofweg stad, dorp en platteland) onderscheiden. Binnen de drie gebieden zouden soort afscheiding en bebouwingsdichtheid een grote mate van overeenstemming hebben met als gevolg gelijklopende

De informele
wegen

waarden voor respectievelijk \bar{d}_i en mogelijke \bar{d}_m voor detailmetingen. Het onderscheid in drie gebieden is door demografische ontwikkelingen niet meer aanwezig. De \bar{d}_m van de detailmeting dient daarom per eigendomsgrens bekeken te worden en afgestemd te zijn op de \bar{d}_i - en \bar{d} -waarden van de afzonderlijke afscheidingen en eigendomsgrenzen en op de \bar{d}_m -waarden van de metingen waarmee de betreffende meting samenhangt, eventueel ook met \bar{d}_k , als de omliggende kadastrale afbeeldingen alleen grafisch bekend zijn. Hierbij dient de landmeter erop te letten dat de relatieve precisies goed genoeg zijn voor reconstructiedoeleinden.

Tot zover het HTW-verhaal, een uitstekende leidraad voor het opzetten van economisch verantwoorde metingen. Alleen, wanneer is een relatieve precisie goed voor reconstructiedoeleinden? Anders gezegd, met welke getallen moet geprobeerd worden de leidraad die de HTW biedt in te vullen?

Getallen voor de
relatieve precisie

Om getalmatige normen voor de relatieve precisie te kunnen vinden heeft men niet veel aan de eisen van de klanten, van de rechthebbenden. Uit de enquête is gebleken, dat zij meer eisen dan het technische maximaal realiseerbare. Dan zijn de economische aspecten nog buiten beschouwing gelaten. De beslissing omtrent welke getalmatige normen aan te leggen is dus aan het Kadaster, zij het dat bij al te grote afwijkingen tussen vraag van de rechthebbenden en aanbod van het Kadaster de verhoudingen tussen de zekerheidsverschaffers verschuiven (1).

De kadastrale afbeeldingen moeten zo zijn opgebouwd, dat de landmeter op grond daarvan een beslissing omtrent waar deze te reconstrueren kan nemen zonder dat zo'n beslissing al te vaak tot problemen met de rechthebbenden leidt. Kadastrale afbeeldingen waarbij het risico op een reconstructie gering is of waar de te verwachten reconstructie-eisen niet al te hoog zijn hoeven niet zo precies gemaakt te worden als bij afbeeldingen waar dat juist wel het geval is. Bij stukken grond waarop een gebouw staat bijvoorbeeld, moet de mogelijke reconstructie-precisie erg goed zijn (2). Daarom moeten de eigenmaten van gebouwen altijd nauwkeurig gemeten worden.

Kadastrale afbeeldingen in de buurt van gebouwen moeten altijd met enige maten aan gebouwen vastgelegd worden, niet alleen bij metingen met voerstraalmethode of meet-

- (1) Zoals momenteel door de hoge tarieven voor grensreconstructies gebeurt.
(2) Zie blz. 91.

De informele wegen	<p>lijnenverband met afbeelding op veldwerken, maar ook op aanvullende veldwerken bij een coördinatenkadaster of grafisch kadaster. Op het bewaard blijven van meetkundige grondslagen mag niet worden vertrouwd.</p> <p>In het voorgaande is uiteengezet welke verwachtingen de rechthebbenden hebben ten opzichte van reconstructies door het Kadaster en tevens hoe het Kadaster aan die verwachtingen tracht te voldoen.</p>
Tevreden?	<p>In het onderstaande blijkt of vraag en aanbod met elkaar in overeenstemming zijn. De mate van tevredenheid werd gevraagd in verschillende onderdelen in de reconstructie-enquête (1).</p>
Plaats verwacht?	<p>Op de vraag of de ligging van de grens was zoals zij hadden verwacht antwoordden de geïnterviewden als volgt:</p> <p>ja: 75 nee: 34</p>
Afscheiding op de grens?	<p>Op de vraag of de afscheiding op de grens stond kwamen de volgende antwoorden binnen:</p> <p>ja: 34 vrijwel: 7 nee: 42 er was geen afscheiding aanwezig: 28</p> <p>Nogmaals blijkt (2) hoe groot het belang van een goede afscheiding voor zekerheid omtrent de grens is.</p>
Eens?	<p>Op de vraag of men het na de reconstructie met de burens eens was over de ligging van de grens kwamen de volgende antwoorden:</p> <p>ja: 92 vrijwel: 2 nee: 20</p> <p>Als men "nee" antwoordde vroeg ik of men verdere stappen overwoog. De antwoorden luiden:</p> <p>nee: 7 ja: 12 en wel de volgende stappen:</p>

- (1) Overigens had de enquête betrekking op grensreconstructies grotendeels van voor de tarievenexplosie in 1982. Zie ook blz. 81.
- (2) Zie ook blz. 95.

De informele wegen

civiele procedure: 3
 bezoek aan advocaat: 2
 meer metingen laten verrichten: 2
 bezwaarschrift indienen: 1
 overleg: 1
 coniferen gewoon weghalen: 1
 advies vragen aan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten: 1
 opvragen van de akte van de burens: 1

Eens na onenigheid?

Als de reden voor de reconstructie onenigheid was bleek men het toch vaak na de reconstructie eens te zijn over de ligging van de grens. De antwoorden op de vraag of men het eens was over de ligging van de grens luiden in deze gevallen:

ja: 21
 vrijwel: 2
 weet niet: 2
 nee: 11

De volgende stappen werden overwogen:

procederen: 2
 geen verdere stappen: 2
 overleg: 1
 opvragen van de akte van de burens: 1

Uit de antwoorden blijkt duidelijk dat de rechthebbenden de kadastrale afbeeldingen als bepalend voor de ligging van de eigendomsgrens beschouwen. Zij hechten grote waarde aan de gegevens van het Kadaster.

Toekomst weer?

De antwoorden op de vraag of men in de toekomst voor soortgelijke problemen weer naar het Kadaster zou gaan waren:

ja: 114
 afhankelijk van de kosten: 3
 nee: 5

De motiveringen voor "nee" waren:

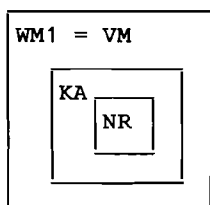
de problemen zijn nu opgelost: 3
 ik eis voor aankoop van een stuk grond een grensreconstructie: 1
 de grensreconstructie is te duur: 1

De informele wegen

Grens voldoende
zichtbaar?

Uniform afpalings-
materiaal?

De notaris



Men is dus in het algemeen zeer tevreden over het Kadaster.

77 rechthebbenden vinden dat de reconstructie van de kadastrale afbeelding voldoende zichtbaar is in het terrein, 37 vinden dat deze onvoldoende zichtbaar is.

92 rechthebbenden vinden dat het Kadaster tegen kostprijs afpalingsmateriaal dat overal hetzelfde is ter beschikking moet stellen; 25 zijn van mening dat dit niet gewenst is (1). Een onderzoek, verricht door de kadastrale "werkgroep p.w.-tarieven" in Limmen (NH) bracht de werkgroep tot het advies aan het Kadaster uniform, goedkoop afpalingsmateriaal te gebruiken bij het maken van kadastrale afbeeldingen en bij reconstructies. Zowel de proef Limmen als mijn enquête-resultaten pleiten voor het gebruik van uniform afpalingsmateriaal door het Kadaster. Ik zou willen voorstellen dat het Kadaster dergelijk afpalingsmateriaal tegen kostprijs in opdracht van rechthebbenden ging leveren bij kadastrale afbeeldingen en reconstructies. Dan komt het uniforme afpalingsmateriaal alleen daar, waar de behoefte bestaat de grens met een bepaalde micro-idealiseringsprecisie \bar{d}_1 voor de toekomst zeker te stellen en is het risico dat het afpalingsmateriaal verstoord wordt geringer. De waarde van het afpalingsmateriaal zal meer tussen de mensen onderling gevoeld worden dan bij procedures, juist vanwege snel optredende verstoringen. Benadrukt dient nog te worden dat de landmeter bij adviezen tot afpalen dient te letten op het werkelijke belang voor de eigenaren en niet op het gemak van de meting.

In de praktijk valt te horen dat problemen over grenzen slechts sporadisch ter oplossing aan een notaris worden voorgelegd. Zij hebben vooral betrekking op erfdiensbaarheden. Hij tracht dan het oorspronkelijke wilsovereenstemmingsmodel te reconstrueren, vooral aan de hand van akten en mogelijk daaraan toegevoegde kaarten. Soms vraagt hij bij het Kadaster kadastrale kaarten op. De notaris kan speciaal nuttig werk verrichten als hij zelf aan het opmaken van de akte heeft meegewerkt. Soms adviseert hij tot de reconstructie van de kadastrale afbeelding. Hij tracht de partijen tot een dading (2) of aanvullende akte te brengen. Om de zakelijke werking

- (1) Een groter aantal dan gewenst door notariaat en bij aanwijzing van een nieuwe grens (zie blz. 67).
- (2) Zie blz. 75.

De informele wegen

zeker te stellen adviseert hij deze te doen inschrijven in de openbare registers.

Landmeter en notaris

In zijn praktijk ontdekt de landmeter weleens discrepanties tussen burgerrechtelijke verhouding, kadastrale afbeeldingen en openbare registers. Veelal roept hij dan de hulp van een notaris in, zo mogelijk de notaris die de betreffende akte heeft opgemaakt, waarna beiden in overleg met de betrokken rechthebbenden treden. De rechthebbenden nemen een beslissing omtrent de ligging van de grens, daartoe geadviseerd door de lijdelijke notaris en landmeter.

Verdere ideeën

De in de praktijk gegroeide oplossingstructuur voor problemen met betrekking tot onroerend goed is tamelijk soepel.

Oplossingswijzen zijn voorhanden voor verschillende fasen in de ontwikkelingen van conflicten. Soms worden stemmen gehoord die betogen dat er zoveel manieren zijn om problemen over grenzen op te lossen, dat men door de bomen het bos niet meer ziet. Met die stemmen ben ik het niet eens. Ten eerste kan men zich wenden tot deskundigen die ondanks de vele bomen het bos blijven zien. Ten tweede moet iedere rechthebbende de mogelijkheid hebben de meest geschikte oplossingswijze voor zijn specifieke probleem te kiezen, zodat onnodige kosten kunnen worden vermeden.

Ik wil eerder pleiten voor experimenten met enige nieuwe oplossingswijzen. Zij kunnen het systeem van zekerheidsverschaffing meer soepel doen werken of een gat in de markt vullen. Oplossingswijzen die in de praktijk niet voldoen raken vanzelf in onbruik.

Op enige mogelijke nieuwe oplossingswijzen zal in het onderstaande worden ingegaan.

De door mij voorgestelde nieuwe oplossingswijzen houden mogelijke functie-veranderingen van notaris en landmeter in, echter niet veranderingen ten gevolge van fundamentele wijzigingen in afbeeldingstechnieken. Verbeteringen in afbeeldingstechnieken zijn reeds eerder beschreven. Deze hebben geen fundamentele veranderingen in het systeem van zekerheidsverschaffing tot gevolg en moeten dat gevolg ook niet hebben. Met onze huidige afbeeldingstechnieken is men op de goede weg. Men zou verkeerde wegen inslaan als men bijvoorbeeld

De informele wegen

besloot tot invoering van op het engelse systeem gebaseerde afbeeldingstechnieken.

Zulke technieken kunnen inhouden dat de overheid kadastrale afbeeldingen verzorgt op macro-publiekrechtelijk niveau, bijvoorbeeld op basis van topografische kaarten. De rechthebbenden maken hun grenzen op privaatrechtelijk niveau kenbaar door afscheidingen in het terrein en door uitvoerige omschrijvingen in de akten. Afscheidingen zijn aan verstoringen onderhevig en uitvoerige omschrijvingen in de akten onmogelijk of omslachtig. Verder heeft zo'n systeem als nadeel dat de overheid de grenzen niet dan met grote moeilijkheden op micro-publiekrechtelijk niveau kan kennen. Overigens dient men altijd zeer voorzichtig met wijzigingen te zijn omdat zij onbedoeld gevolgen voor het evenwicht in het systeem van zekerheidsverschaffing kunnen hebben, zoals de genoemde tariefwijzigingen.

De onderstaande drie oplossingswijzen zijn de moeite van het experimenteren waard.

- . een nieuw type grensvaststellingsovereenkomst;
- . instelling van een arbitrage-instituut betreffende problemen over grenzen;
- . een administratieve procedure bij een grensreconstructie zoals bij vernieuwing, "particuliere grensvernieuwing".

De eerste oplossingswijze sluit het meest aan bij huidige opvattingen omtrent hoe problemen over grenzen op te lossen. Bovendien kan de wettelijke ondersteuning gemakkelijk worden ingebed in boek 7, titel 15 NBW. Titel 15 heeft betrekking op vaststellingsovereenkomsten. Experimenten met deze oplossingsmethoden zullen daarom met de minste weerstand van een der groepen zekerheidsverschaffers ingang kunnen vinden. Pas als experimenten hiermee niet bevredigend zijn is het zinvol met de beide andere oplossingswijzen te beginnen.

De grensvaststellingsovereenkomst

De interesse voor hun grenzen is bij de rechthebbenden aan veranderingen onderhevig. Met de interesse verandert de precisiestrook waarbinnen zij hun grenzen wensen te kennen. Als zij de grens met een scherpe grens-

De informele wegen

markering willen aangeven, zullen zij in een aantal gevallen de hulp van het Kadaster inroepen.

Veelal dient dan de kadastrale afbeelding van de grens voor de korte tijd van de specifieke interesse zeer precies bekend te zijn, maar deze is gemaakt in een verband met andere kadastrale afbeeldingen die vaak helemaal niet precies zijn. Het is onmogelijk de kadastrale afbeeldingen met grote precisie te reconstrueren door deze aan andere kadastrale afbeeldingen vast te leggen die met geringe precisie bekend zijn. Voor reconstructie van grote precisie is vereist, dat de kadastrale afbeeldingen vastliggen ten opzichte van onveranderlijke punten als huizen in een lokaal systeem. (Overigens is doorgaans ook vooral in de buurt van huizen de kans dat men een grens met grote precisie wil kennen groot (1)). Het belang van het meten van eigenmaten komt hier weer naar voren. De landmeter kan nu een nieuwe kadastrale afbeelding van de eigendomsgrens zeer precies voor het moment vastleggen. Een notaris dient ingeschakeld te worden voor de specifiek juridische aspecten, nodig voor het opmaken van een vaststellingsovereenkomst waarin naar de werkzaamheden van de landmeter wordt verwezen. In enkele gevallen waarin een privaatrechtelijke micro-omschrijving voor de toekomst zinvol is, kan het door de landmeter gemaakte veldwerk deel uitmaken van de vaststellingsovereenkomst. De akte dient vervolgens ingeschreven te worden in de openbare registers om zakelijke werking zeker te stellen. Dat vervolgens door beheersinvloeden de \bar{d} weer toeneemt is niet erg. Voor het moment waarop de kadastrale afbeelding precies bekend moet zijn is men geholpen.

De grensvaststellingsovereenkomst heeft als bezwaar dat de partijen hiertoe bij een conflict moeilijk zullen komen. Bovendien kan de overheid partijen niet dwingen (2) te zorgen voor overeenstemming tussen burgerrechtelijke verhouding, kadastrale afbeeldingen en openbare registers.

Als experimenten met bovengenoemde grensvaststellingsovereenkomst in de praktijk niet blijken aan te slaan zullen de geesten van hen die in de zekerheidsverschaffing werkzaam zijn eerder begrip krijgen voor verdergaande experimenten die wet danwel overeenkomst en praktijk beter bij elkaar doen aansluiten.

(1) Zie blz. 91.

(2) Wel op indirecte wijze ingevolge art. 3.1.2.2., 3.1.2.8. en 3.1.2.8.a NBW. Zie hoofdstuk 4.

De informele wegen

Deze twee verdergaande experimenten, instelling van een arbitrage-instituut en invoering van een administratieve procedure na grensreconstructies, de zogenaamde particuliere grensvernieuwing vullen elkaar aan en kunnen daarom tegelijkertijd begonnen worden. De arbitrage benadert problemen over grenzen van de civielrechtelijke kant, de particuliere grensvernieuwing van de administratiefrechtelijke kant.

Arbitrage

Arbitrage (1) is een regeling waarbij op grondslag van vrijwillige onderwerping geschillen kunnen worden beslecht door arbiters (ook wel: scheidslieden), die niet tot de rechterlijke macht behoren. Ook hun vonnissen kunnen rechtskracht krijgen en met behulp van overheidssteun worden verwezenlijkt. De rechtsgang is dan ook met waarborgen omgeven (2).

Alleen geschillen betreffende rechten waarover men de vrije beschikking heeft kunnen aan arbitrage onderworpen worden, dezelfde rechten als waaromtrent men tot een dading kan komen (3). Arbitrage is dus mogelijk voor de oplossing van problemen over grenzen.

Wie?

In de wet (4) staan enige personen genoemd die niet als arbiter mogen optreden. Hieruit is niet af te leiden dat de landmeter van het Kadaster, de notaris of de bewaarder niet bevoegd zouden zijn.

Er zijn dus geen beletselen om met arbitrage door landmeter, notaris en/of hypotheekbewaarder problemen over grenzen te laten oplossen. Daarom zal hieronder dieper op mogelijke arbitrages door deze deskundigen met voor- en nadelen worden ingegaan.

Hoe?

Arbitrale rechtspraak dient altijd door een oneven aantal arbiters te geschieden (5). Een op te richten scheidsgerecht zal in eenvoudiger gevallen de arbitrage door één persoon doen uitvoeren. Bij ingewikkelder problemen zal het aantal drie zijn. Vanwege de specifieke micro-aard van problemen over grenzen zal een der arbiters altijd een landmeter moeten zijn met wie bij eenvoudiger problemen kan worden volstaan. Wanneer de problemen ingewikkelder worden, in die zin dat deze

- (1) Voor uitvoerige uiteenzettingen over arbitrage zie: Hugenholtz-Heemskerk. Hoofdlijnen van het Nederlands Burgerlijk Procesrecht, blz. 270-279 en Mr. P.A. Stein, Compendium van het Burgerlijk Procesrecht, blz. 239-259.
- (2) Zie Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv), Boek 3, art. 620-657.
- (3) Art. 621 Rv., art. 1889 BW.
- (4) Art. 622 Rv., art. 29 Rv.
- (5) Art. 623 Rv.

De informele wegen

betrekking hebben op verjaring, erfdiensbaarheden en de inhoud van akten, is het zinvol het aantal arbiters tot drie uit te breiden. De arbitrage dient dan door landmeter, notaris en bewaarder te geschieden. Beide laatsten hebben veelal een gelijke deskundigheid op het onderhavige gebied.

Omdat het aantal arbiters oneven moet zijn en zij elkaar aanvullen in die zin dat de bewaarder door de rechthebbenden als verbonden met de landmeter wordt gezien en de notaris niet, zijn bewaarder en notaris goede functionarissen voor de arbitrage.

Waarom?

De volgende aspecten zijn belangrijk bij de keuze tussen een civiele rechtsgang en arbitrage:

- . als de deskundigheid van bijvoorbeeld landmeter, notaris of bewaarder in het oordeel vereist is, zal de rechter adviseren een deskundige te benoemen en zijn oordeel in belangrijke mate op hem baseren. Arbitrage kan dan sneller zijn. Omdat de partijen de kosten van een deskundige veelal zelf moeten opbrengen, kan arbitrage daarom ook goedkoper zijn. Aan de andere kant kunnen zich tijdens een arbitrage ontwikkelingen voordoen, waardoor inschakeling van een overheidsrechter toch vereist is (bijvoorbeeld benoeming door de rechter van scheidsmannen onder bepaalde omstandigheden, horen van getuigen als deze niet vrijwillig voor de arbiter(s) verschijnen);
- . de doelgerichtheid juist op het enkele oplossen van problemen over grenzen zal veelal groter zijn bij arbitrage, wat zowel in het voordeel als in het nadeel van de partijen kan zijn;
- . bij arbitrage is geen verplichte procesvertegenwoordiging. Deze is veelal ook niet nodig, als de arbiters zelf akten en kadastrale afbeeldingen onderzoeken en als geen andere aspecten bij de arbitrage worden betrokken;
- . hoger beroep na arbitrage is alleen toegestaan wanneer dat uitdrukkelijk in de zogenaamde akte van compromis, waarover zo dadelijk, door de partijen is voorbehouden. Dit kan zowel voordelig als nadelig voor de partijen zijn;

De informele wegen

De procedure bij arbitrage is met wettelijke waarborgen omkleed die deze werkbaar en betrouwbaar maken. Zo zijn hierboven al genoemd het mogelijke ingrijpen van de overheidsrechter voor bepaalde doeleinden. Verder verdienen vermelding dat het arbitrale vonnis gemotiveerd moet zijn, dat het mogelijk is verklaringen onder ede te doen afleggen waarbij onder ede afgelegde valse verklaringen een strafvervolgning inzake meened tot gevolg kunnen hebben, dat de arbitrale uitspraak bij de griffie gedeponereerd moet worden en dat de president van de rechtbank handelingen moet verrichten ten behoeve van de tenuitvoerlegging.

Basis van arbitrage

Een arbitrage kan op twee gronden gebaseerd zijn: (1)

- . partijen kunnen zich in een akte met een arbitraal beding vooraf verbonden hebben om eventueel optredende problemen aan arbitrage door een vast scheids-gerecht te onderwerpen. Voorstelbaar is hierbij een beding dat gelijkenis vertoont met de huidige kada-sterclausule. De landmeter zal pas een arbitrale uitspraak kunnen doen als hij gegevens over de grens in zijn archief heeft: de grens moet kadastraal zijn afgebeeld, er moet dus van wilsovereenstemming zijn gebleken. Verder dient er een vast scheids-gerecht, bestaande uit landmeters, bewaarders en notarissen te zijn opgezet;
- . als reeds problemen zijn gerezen, kunnen partijen bij akte van compromis overeenkomen hun geschil aan arbitrage te onderwerpen. Deze akte moet aan enige formele eisen voldoen. (2)

Over het vooraf opgestelde arbitrale beding het volgen-de.

Het is de vraag of dit zakelijke werking kan hebben, omdat het een partij-afsprake betreft. Niet waarschijnlijk is dat opneming van een dergelijk beding in koop-contracten spoedig zo gebruikelijk zal worden, dat het het karakter van bestendig gebruikelijk beding krijgt. Deze mogelijkheid om tot arbitrage te komen staat alleen vast bij problemen tussen rechthebbenden die zo'n be-

- (1) Zie ook ir. W. van Riessen, kandidaat-notaris, Het be-ginsel van de specialiteit in het rechtsverkeer ten aanzien van onroerend goed, blz. 44 en 45. Bibliotheek Kadaster, Apeldoorn.
- (2) Zie art. 623 Rv.

De informele wegen

ding zijn overeengekomen. Zo'n overeenkomst is voorstelbaar tussen koper en verkoper van slechts een deel van zijn stuk grond of hun opvolgers onder algemene titel.

Minder voorstelbaar is een dergelijke overeenkomst tussen een koper van een stuk grond en zijn andere burens, behalve in bijzondere gevallen waarbij veel rechthebbenden tegelijk een stuk grond hebben gekocht, zoals bij bouwplannen. Een arbitrage-beding zal dan bij de algemene voorwaarden in de openbare registers ingeschreven kunnen worden.

De onderwerping aan arbitrage bij reeds gerezen problemen zal in de praktijk veelvuldiger kunnen voorkomen, als daartoe de organisatie is opgezet. Problemen waarbij de spanningen niet zo hoog zijn opgelopen dat partijen niet meer tot een akte van compromis bereid zijn kunnen dan snel, goedkoop en met deskundigheid worden opgelost. Zowel van kadastrale zijde als van notariële en rechterlijke kanten heeft men positieve geluiden over deze wijze van oplossen van problemen over grenzen laten horen. Nader overleg tussen Kadaster en notariaat is op zijn plaats, misschien op initiatief van de op te richten Kadasterraad.

Bindend advies

Arbitrage wordt vaak in één adem genoemd met het bindend advies, een figuur die zich in de jurisprudentie heeft ontwikkeld. Bij het bindend advies worden beslissingen opgedragen aan een of meer derden. De rechter dient de inhoud van het bindend advies en de wijze waarop het tot stand is gekomen te toetsen, alvorens hij tot veroordeling overeenkomstig het bindend advies overgaat. Het bindend advies is aan geen enkel wettelijk voorschrift gebonden, zodat de betekenis ervan voor de rechter lang niet altijd groot is. Ik acht experimenten met het bindend advies om problemen over grenzen op te lossen dan ook weinig zinvol.

Particuliere
grensvernieuwing

Tenslotte het laatste voorgestelde experiment, de particuliere grensvernieuwing.

De administratieve procedure bij vernieuwing zal uitvoerig uiteengezet worden in 4.3. Deze houdt in, dat de kadastrale ambtenaar een beslissing omtrent vernieuwing van de kadastrale afbeelding en van een eigendomsgrens

De informele wegen

mag nemen, die op micro- òf macro-niveau of meer afwijkt van de kadastrale afbeeldingen uit zijn archief, zulks als hem dat na onderzoek en na een gemotiveerd voorstel met bezwaarmogelijkheden goeddunkt. Tegen zijn beslissing staat de mogelijkheid van beroep open. Ten opzichte van de strook grond die door de gewijzigde registraties en afbeeldingen in kadastrale afbeeldingen en registratie en openbare registers op iemand anders' naam staat geldt degene op wiens naam dit stuk grond staat na inschrijving van het proces-verbaal van vernieuwing als bezitter te goeder trouw. Dan treedt een verjaringstermijn van tien jaar in. Als deze termijn is voltooid stemmen openbare registers, kadastrale afbeeldingen en registratie en burgerrechtelijke verhoudingen weer met elkaar overeen.

De rechthebbenden zullen vernieuwing niet als fundamenteel verschillend van grensreconstructies zien. Het is dan ook niet onlogisch de mogelijkheid tot een vernieuwingsprocedure bij grensreconstructies in te voeren, bijvoorbeeld in een bepaling in de a.m.v.b. krachtens OK, artikel 75, lid 1 (1). Alle problemen met betrekking tot vrijheden van de landmeter zijn dan van de baan, terwijl de mogelijkheid van de rechthebbenden civielrechtelijk te procederen open blijft. De aan vernieuwing analoge problematiek wordt in 4.3. nader uitgewerkt.

Experimenten met particuliere grensvernieuwing zullen grote bezwaren ontmoeten vanuit sommige kringen in het notariaat. Willen deze een kans krijgen, dan is uitvoerige voorlichting door het Kadaster vereist.

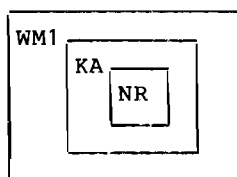
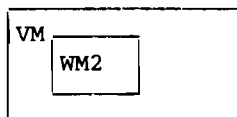
Slotopmerking

In de vorige hoofdstukken is reeds uiteengezet en ook hier blijkt weer dat landmeter en notaris elkaar dienen aan te vullen bij de zekerheidsverschaffing omtrent onroerend goed. Overleg tussen Kadaster en notariaat omtrent beleidsaanpassingen is gewenst. Noodzaak en mogelijkheid van overleg nemen toe, als er geautomatiseerde verbindingen tussen Kadastervestigingen en notariskantoren komen: men moet de waarde van elkaars gegevens beter zonder elkaars hulp kunnen beoordelen, maar de gegevens voor die beoordeling zijn ook sneller voorhanden. Dit zal zeker het geval zijn als niet alleen akten in de geautomatiseerde archieven zijn opgenomen, maar ook kadastrale afbeeldingen op macro- of microniveau.

- (1) Dit voert veel verder dan het verstrekken van inlichtingen te velde uit de aan de kaarten ten grondslag liggende bescheiden, zoals de grensreconstructies in artikel 103 lid 3 OK worden genoemd.

De formele wegen

Belang van dit onderdeel



4.3. De formele wegen.

4.3.1. Inleiding.

Niet veel problemen over grenzen worden langs formele weg opgelost (1). Dat was aan het begin van dit hoofdstuk al te lezen. Toch is het zeer belangrijk om te weten hoe landmeter, notaris, bewaarder of rechter in een procedure formeel opnieuw grenzen vaststellen. De activiteiten van notaris, bewaarder en landmeter moeten immers gericht zijn op een eventuele ondersteuning van de beslissing van een rechter over de ligging van een grens. Vandaar dat hier ruime aandacht wordt geschonken aan het opnieuw vaststellen van een grens op formele wijze.

4.3.2. Mogelijke procedures.

Wanneer iemand met zijn buurman (2) een geschil heeft over de ligging van een eigendomsgrens zijn de mogelijkheden om het geschil in eerste of latere instantie ter beoordeling aan de rechter voor te leggen afhankelijk van de omstandigheden. Deze mogelijkheden zullen worden uitgebreid, als het OK volgens de huidige ideeën wordt ingevoerd:

- . men kan zijn buurman in een civiele procedure voor de rechter dagen;
- . administratief procederen is nu alleen nog maar mogelijk tegen de kadastrale registratie van de grootte van een stuk grond volgens de vervallen Wet op de Grondbelasting. Als het OK als zodanig wordt ingevoerd, zal men administratief kunnen procederen tegen alles wat in kadastrale registratie of afbeeldingen is opgenomen binnen een - korte - periode nadat bijhouding (3) of vernieuwing (4) heeft plaatsgevonden;

- (1) Vanwege de wijze van archiveren bij de rechterlijke macht is het helaas niet mogelijk nadere cijfers, bijvoorbeeld betreffende oorzaken van problemen, te geven.
- (2) Een conflict over de ligging van een grens ontstaat meestal niet tussen koper en verkoper van een stuk grond, omdat de verkoper doorgaans zijn aansprakelijkheid betreffende de ligging van de grens uitsluit.
- (3) Bijhouding: opnemen in de kadastrale afbeeldingen van een nieuwe grens.
- (4) Vernieuwing: opnieuw vaststellen van een oude grens op initiatief van de overheid ten behoeve van verbetering van de kadastrale afbeeldingen.

De formele wegen

- . hoe moeilijkheden over de ligging van een eigendomsgrens bij een onteigening worden opgelost is een verhaal apart;
- . procederen over de ligging van een eigendomsgrens in een ruilverkavelingsgebied heeft civiele en administratieve kenmerken en is van geheel eigen aard.

De procedures bij ruilverkaveling en bij onteigening zijn zo op zichzelf staand, dat zij in dit hoofdstuk aparte aandacht krijgen. Civiele en administratieve procedure kennen gemeenschappelijke kenmerken en grote verschillen.

Zij kunnen als aanvullend ten opzichte van elkaar beschouwd worden.

Voor een deel zullen zij samen behandeld worden en voor een deel apart.

4.3.3. Civiele en administratieve procedure (1).

Inleiding

Men kan altijd een civiele procedure omtrent de ligging van een eigendomsgrens tegen zijn buurman beginnen. De uitspraak van de rechter (2) kan dan worden ingeschreven in de openbare registers, waarna zonodig de kadastrale afbeeldingen worden aangepast. Soms zijn er omstandigheden waarin iemand zowel aan de civiele rechter als aan de administratieve rechter een uitspraak omtrent de ligging van de grens kan vragen. Als de overheid de kadastrale afbeeldingen kort tevoren heeft gewijzigd bij een nieuwe grens (bijhouding) of opnieuw heeft vastgesteld bij een reeds bestaande grens (vernieuwing) kan hij de overheid in de hoedanigheid van Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in een administratiefrechtelijke procedure betichten van een onjuiste kadastrale bijwerking van gegevens (3).

De administratieve procedure begint doorgaans, als de burger bij de betreffende ambtenaar opkomt tegen diens beslissing omtrent bijhouding en vernieuwing.

(1) In 4.3.3. wordt ervan uitgegaan, dat invoering van het Ontwerp Kadasterwet administratief procederen daadwerkelijk mogelijk maakt.

(2) Binnen de strook die door de partijen wordt bepaald.

(3) De bijhouding geschiedt als regel aan de hand van een inschrijving van rechtsfeiten in de openbare registers, waarvoor een aparte procedure voor de president van de rechtbank in het Ontwerp BW (art. 3.1.2.4.) is opgenomen, dit vanwege de civielrechtelijke consequenties: de rangorde van de zakelijke rechten. Tevens kan men administratief procederen krachtens de artikelen 59, 61-63 en 77 van het OK tegen de resultaten van bijhouding en vernieuwing.

De formele wegen

Als de problemen in deze fase niet worden opgelost, kunnen deze aan de rechtbank als administratief rechtsorgaan voorgelegd worden. Omdat bij vernieuwing de kadastrale afbeeldingen worden gewijzigd, kunnen deze strijdig worden met de oorspronkelijke akten. Artikel 75 OK geeft de ambtenaar grote vrijheid om al dan niet op advies van de rechthebbenden en belanghebbenden bij vernieuwing de kadastrale afbeeldingen aan te passen (1). Zo kan hij wijzigingen doorvoeren als naar zijn mening erfopvolging, verjaring, boedelmenging, -scheiding, aanwas of afslag hebben plaatsgevonden, zonder dat aan die wijzigingen een akte in de openbare registers ten grondslag ligt. Volgens de Memorie van Toelichting kan de ambtenaar volstaan met uit te gaan van de kadastrale afbeeldingen en hoeft hij niet te controleren of bij het ontstaan van de kadastrale afbeeldingen deze wel aansloten op de openbare registers.

Vernieuwing van de kadastrale afbeeldingen kan in tweede instantie de volgende burgerrechtelijke gevolgen hebben voor de ligging van de eigendomsgrens:

- . in de eerste plaats wordt het resultaat van de vernieuwing via een proces-verbaal ingeschreven in de openbare registers waardoor de oorspronkelijke akten reeds veel van hun betekenis verliezen;
- . degenen die volgens het proces-verbaal van vernieuwing rechthebbenden zijn op een daarin opgenomen onroerende zaak gelden voor de toepassing van de verjaring als bezitter te goeder trouw (artikel 79 OK), zodat na tien jaar de oude rechtstoestand geheel verdwijnt;
- . ook voordien heeft de oude rechtstoestand al niet veel meer te betekenen, omdat degene die zich daarop wil beroepen een civiele procedure moet aanspannen en tegenbewijs tegen de vernieuwde gegevens moet leveren;
- . bovendien versterkt de goede-trouwbescherming van derden-verkrijgers ingevolge het Ontwerp BW ook tijdens de onzekere periode de rechtskracht van deze gegevens.

(1) De strook waarbinnen de grens wordt vastgesteld is van macro-niveau of meer en wordt bepaald door rechthebbenden en overheid.

De formele wegen

Men kan de civiele weg en de administratieve wegen, waarbij partijen zullen streven naar een juiste weergave van de eigendomsgrens in openbare registers en op kadastrale afbeeldingen, als volgt samenvatten:

civiele rechter ----> uitspraak ----> inschrijving in openbare registers ----> aanpassing kadastrale afbeeldingen.

administratieve rechter bij bijhouding ----> uitspraak ----> aanpassing kadastrale afbeeldingen.

administratieve rechter bij vernieuwing ----> inschrijving in openbare registers van proces-verbaal ----> aanpassing kadastrale afbeeldingen.

Keuze van een procedure

Wanneer zal nu iemand de civielrechtelijke weg bewandelen en wanneer de administratiefrechtelijke weg?

Om te beginnen bestaat niet altijd de keuze:

Het is altijd zonder meer mogelijk civiel te procederen. Een administratieve procedure is alleen mogelijk, wanneer de overheid (het Kadaster) kort tevoren een nieuw perceel heeft gevormd (1) (bijhouding) of een bestaande grens opnieuw heeft vastgesteld (vernieuwing).

Bij de uitwerkingen van de procedures (in 4.3.4. en 4.3.5.) zullen meer uitgebreide toelichtingen volgen.

Wanneer de omstandigheden zodanig zijn, dat zowel civiel als administratief procederen mogelijk is, kunnen bij de keuze verschillende argumenten belangrijk zijn.

Voor de administratieve rechtsgang pleiten (2):

- . de administratieve procedure is eenvoudiger, goedkoper en korter dan een uitgebreide civiele procedure;
- . als men een uitgebreide, kostbare, civiele procedure wil ontlopen, kan men een kort geding tegen zijn buurman aanspannen. Een kort geding heeft ten

(1) Een perceel vormen = een stuk grond bij het Kadaster registreren d.w.z. afbeelden van de eigendomsgrenzen, van een nummer voorzien, de grootte bepalen en op het bijblad karteren.

(2) Vergelijk Advies van de Raad van State betreffende het Ontwerp Kadasterwet, 26-3-1982, blz. 8 en 9.

De formele wegen

opzichte van administratief procederen de volgende bezwaren:

- na een vonnis in kort geding is een procesgang mogelijk;
- een voorlopig oordeel in kort geding is van minder betekenis dan een beschikking van een rechtbank in een administratiefrechtelijke rechtsgang;
- . de administratieve rechtsgang waarborgt, dat alle belanghebbenden onder wie in de eerste plaats degenen die bij de Rijksdienst als rechthebbenden op het registergoed bekend staan (artikel 59, eerste lid Ontwerp Kadasterwet) reeds in de bezwaarschriftfase in het geding worden betrokken.

Tegen de administratieve rechtsgang zijn de volgende argumenten aan te voeren (1):

- . de administratieve rechtsgang leidt bij bijhouding helemaal niet en bij vernieuwing pas op termijn tot volledige rechtszekerheid;
- . men loopt bij een geschil de kans later toch in een civiele procedure verstrikt te raken;
- . vaak kan men in het voorterrein van een civiele procedure reeds tot een vergelijk komen door adviezen van de advocaten van beide partijen. Als een administratieve rechtsgang eenmaal is begonnen kan men die niet meer stoppen;
- . als men rechtsvragen beantwoord wil zien, bijvoorbeeld met het oog op toekomstige gevallen, is een uitgebreide civiele procedure nuttig. De uitgebreide civiele procedure is uitstekend geschikt voor lastige bewijskwesties in de verhouding tussen de belanghebbenden;

(1) Vergelijk Nader Rapport betreffende het Ontwerp Kadasterwet, 8-7-1982, blz. 21.

De formele wegen

- het kan praktisch zijn de vordering tot verklaring van recht dat de eigendomsgrens een bepaalde ligging heeft in een civiele procedure te combineren met andere vorderingen voor de gewone rechter, zoals die tot schadevergoeding of tot een verklaring van recht op andere punten.

In de meeste gevallen is het geen keuzeprobleem de administratieve of de civiele weg te kiezen. Beide rechtsgangen vullen elkaar doorgaans aan: de administratieve weg biedt zoveel mogelijk zekerheid ter voorkoming van geschillen en heeft als voordeel dat de overheid als behartiger van het algemeen belang de rechthebbenden kan dwingen om de ligging van hun eigendomsgrens juist te doen beschrijven in openbare registers en kadastrale afbeeldingen. De civiele weg is nuttig om geschillen tussen rechthebbenden op te lossen. Toch zal het soms voor de belanghebbende uitmaken of hij het beste civielrechtelijk of administratiefrechtelijk kan procederen. Dit wordt in het onderstaande uiteengezet.

De situatie van de belanghebbende wordt bepaald door de kracht van de argumenten die hij kan aanvoeren om aan te tonen hoe de ligging van de grens is.

Die argumenten hebben betrekking op (een deel van) de geschiedenis van de wilsovereenstemming omtrent de grens.

Zoals verderop in het hoofdstuk zal worden uiteengezet zijn de aan te voeren argumenten van verschillend gewicht. Kort en ruw samengevat zijn de gewichten als volgt:

De meest zwaarwegende argumenten zijn historisch die, welke worden ontleend aan de openbare registers.

Dan volgen de argumenten uit de kadastrale afbeeldingen en vervolgens de overige (bijvoorbeeld getuigenverklaringen en foto's). Naarmate de argumenten van de eerdere groepen zwakker worden, worden die uit de volgende sterker, wat specifiek voor grenzen in de praktijk doorgaans het geval is.

Wanneer een belanghebbende nu sterke argumenten van alle drie de soorten heeft, gepaard aan een -al dan niet ingehuurde- grote deskundigheid van openbare

De formele wegen

registers en kadastrale afbeeldingen, zal het voor hem niet uitmaken of hij civiel of administratief gaat procederen.

De enige onzekere factor omtrent de schatting van de waarde van de argumenten is de rechter, maar die onzekere factor is bij beide procedures aanwezig en kan worden verkleind door betere voorlichting, vooral van de zijde van het Kadaster.

Wanneer de belanghebbende nu niet allemaal sterke argumenten heeft om te bewijzen dat de ligging van de grens is zoals hij meent, zal hij eerder kiezen voor een civiele dan voor een administratieve procedure. Hieronder is te lezen waarom ik deze ontwikkeling verwacht.

Een administratieve rechtsgang is wat inhoud betreft zo voorgeprogrammeerd, dat argumenten ontleend aan openbare registers en kadastrale afbeeldingen zeker naar voren zullen komen.

Een civiele procedure daarentegen is niet voorgeprogrammeerd wat inhoud betreft. De lijdelijke rechter baseert zijn vaststelling van de grens op door partijen aangevoerde argumenten. Hij neemt een beslissing over de grens binnen de strook die partijen aanvoeren. Zijn enige sturing in de procedure kan zijn dat hij een comparitie van partijen beveelt en hen daarbij adviseert bepaalde argumenten zelf op hun waarde te schatten en deze eventueel bij hem naar voren te brengen.

Omdat de civiele procedure de partijen de vrijheid biedt zelf argumenten aan te voeren of juist niet, kan deze een partij met zwakke argumenten tot voordeel strekken. Met name doel ik hierbij op zwakke argumenten op grond van de kadastrale afbeeldingen bijvoorbeeld als deze van een technisch lage kwaliteit zijn: in een administratieve procedure worden deze zeker beschouwd. In een civiele procedure kan het zijn, dat de kadastrale afbeeldingen niet naar voren wordt gebracht. Dit zal het geval zijn als deze in het nadeel van de ene partij werken en de andere partij zich daarvan niet bewust is en daarbij de rechter niet adviseert bij een comparitie van partijen argumenten aan de kadastrale afbeeldingen te ontleen.

De formele wegen

Waarom twee procedures?

Tegenstellingen

Na het lezen van het voorgaande kan het zijn dat men zich afvraagt waarom men langs civiele en administratieve weg kan proberen zijn recht te halen en waarom één van beide mogelijkheden niet voldoende is.

Laat ik beginnen met te zeggen dat onder de deskundigen sommigen van mening zijn dat één van beide mogelijkheden inderdaad voldoende, ja zelfs noodzakelijk is. Het tragische echter is, dat een aantal deskundigen in twee, haast vijandige kampen is verdeeld. De ene groep beweert dat de civiele rechtsgang de enige juiste is, de andere is van mening dat de administratieve meer aangewezen is. Een derde groep tenslotte, waartoe ik mij ook wil rekenen, gelooft dat beide procedures hun waarde hebben.

De tegenstellingen tussen de civiele stroming en de administratieve stroming zijn zo groot en zo principiële dat zij bij het opstellen van het Ontwerp BW en het OK tot op het laatst tot discussies leiden. Zo hecht de Raad van State in haar advies omtrent de ontwerpen een veel grotere waarde aan de administratieve procedure dan de voor de ontwerpen verantwoordelijke ministers.

Pragmatische en principiële beschouwingen

Een aantal van de voor- en nadelen van de verschillende procedures is hiervoor al op een rijtje gezet. Deze voor- en nadelen zijn zuiver pragmatisch, vanuit de burger, die tot procederen heeft besloten, bekeken. Het is echter ook goed om de principiële verschillen tussen de procedures te bekijken. Een aantal van de verschillen tussen administratief en civiel recht is bij hoofdstuk 3 al in een ander verband aan de orde geweest.

De civiele stroming

De grondgedachte van de civiele stroming is, dat alleen de waarborgen waarmee de registratie van de wilsovereenstemming over de eigendomsgrens door de notaris en bewaarder is geschied voldoende zijn om aan die registratie zonder meer bewijskracht te onttelen. De kadastrale afbeeldingen zijn door de overheid voor haar doeleinden geschied met sterk wisselende technische kwaliteit en voor de rechthebbenden enkel een hulpmiddel tot identificatie van een in de akte, die is opgenomen in de openbare registers, geregistreeerde grens. De waarde van argumen-

De formele wegen

ten ontleend aan de kadastrale afbeeldingen is gelijk aan de waarde van bijvoorbeeld getuigenverklaringen, maar veel minder dan de waarde van argumenten uit de openbare registers. Daarin zijn immers de notariële akten opgenomen, waarin de wilsovereenstemming van partijen als privaatrechtelijke rechtshandeling is neergelegd. De daaropvolgende kadastrale afbeeldingen als vooral technische handelingen van de overheid zijn zoveel minder waard dat het onzin is om een administratieve procedure met civielrechtelijke gevolgen rond deze kadastrale afbeeldingen op te bouwen.

De administratieve stroming

Uitgangspunt van de administratieve stroming is, dat het onderscheid tussen waarde van argumenten uit de openbare registers en uit kadastrale afbeeldingen aan het verouderen is:

- . de technieken en waarborgen bij de kadastrale afbeeldingen van de eigendomsgrens en de registraties van de wilsovereenstemming op die afbeeldingen zijn in de loop der jaren sterk verbeterd, zodat op de nieuwere afbeeldingen vertrouwd mag worden;
- . bij invoering van het OK zijn de waarborgen voor de kwaliteit van de kadastrale afbeeldingen veel groter (meer feiten inschrijfbaar, die uitmonden in de kadastrale registratie; de rechten worden met name genoemd; overschrijving van akte of zakelijke uittreksel; wonderlijk genoeg hoeven de aanwijzers zich nog steeds niet te legitimeren).

Hoe de kwaliteit van kadastrale afbeeldingen sinds de oprichting van het Kadaster in 1832 is geweest is te vinden in hoofdstuk 3.

Nu is het bij de vertegenwoordigers van de administratieve stroming niet zo, dat men de waarde van aan de kadastrale afbeeldingen ontleende argumenten als zaligmakend beschouwt. Dan zou men aan de kadastrale afbeeldingen zonder meer het burgerrechtelijke gevolg van zakelijke werking moeten geven (1). Dat zou tot gevolg hebben, dat men voor goede-trouwbescherming bij de ligging van de eigendomsgrens moet uitgaan van de

(1) Toch bepleit de Raad van State goede-trouwbescherming op basis van de kadastrale registratie. Voor de afbeeldingen gaat dit inderdaad (te) ver.

De formele wegen

kadastrale afbeeldingen en moet kijken of de terrein-situatie daarbij aansluit. Deze redenering zou niet reëel zijn, omdat deze niet bij ons rechtssysteem past. Ons rechtssysteem is een afgeleide van wat onder de Nederlandse burgers leeft. Deze gaan omtrent de ligging van de grens uit van de uiterlijke, kenmerken van de ligging van de eigendomsgrens in het terrein en behoren die bij het Kadaster te verifiëren op voor een redelijk ontwikkeld mens zichtbare afwijkingen van macro-niveau.

De waarde van argumenten uit de kadastrale afbeeldingen is in de loop der jaren verbeterd, die van de openbare registers verminderd (vanaf 1934, toen tegenbewijs tegen een akte in ruimere mate werd toegestaan). Deze beide ontwikkelingen hebben tot gevolg, dat de waarden van argumenten uit kadastrale afbeeldingen en openbare registers naar elkaar toegroeien en zelfs van plaats wisselen.

De door de overheid bij de kadastrale afbeeldingen en openbare registers ingebrachte deskundigheid is zo groot, dat het onjuist is om de overheid buiten een conflict over een eigendomsgrens te houden.

Daarnaast worden in afbeeldingen en registraties tal van beperkingen van overheidswege met gevolgen voor eigendomsgrenzen geregistreerd (Monumentenwet, Natuurbeschermingswet, Belemmeringenwet Privaatrecht). De overheid kan met onroerend goed bijna niets doen, zonder ofwel eigenaar te zijn, zich tot hem te richten of het met hem en zijn rechtverkrijgenden eens te zijn, zodat een procedure altijd voor de overheid van groot belang is.

Door deze toch al aanwezige overheidsinmenging is het noodzakelijk dat de overheid een rol speelt in een procedure. Vandaar, dat voor een administratieve procedure wordt gepleit.

Andere ideeën

Voor beide procedures zijn sterke argumenten aan te voeren. Als meest belangrijke zie ik de volgende twee:

- . voor de administratieve procedure pleit dat de overheid als deskundige op kadastraal gebied en beschermer van het algemeen belang van het rechts-

De formele wegen

verkeer van onroerend goed altijd als direct belanghebbende in een conflict omtrent bijhouding of vernieuwing wordt betrokken;

- . voor de civiele procedure pleit het principe, dat in een burgerrechtelijk conflict als over de ligging van een eigendomsgrens de burgerlijke rechter niet in zijn civiele kwaliteit van een beslissing uitgesloten behoort te zijn (1).

Vanwege deze twee argumenten acht ik het juist dat twee wegen tot procederen zijn geopend. Daarbij komt dat civiele en administratieve procedure elkaar aanvullen, zoals op blz. 144 is uiteengezet. Wel ben ik van mening, dat de civiele procedure enige verandering behoeft: het is bij problemen over eigendomsgrenzen voor de rechtszekerheid gewenst dat de bij het Kadaster aanwezige deskundigheid wordt geraadpleegd door de rechter. Het lijkt mij goed een bepaling in het Ontwerp BW op te nemen dat de rechter in een civiele procedure omtrent de ligging van een eigendomsgrens wordt verplicht een kadastrale deskundige te raadplegen. Dergelijke procedures kunnen dan eventueel in een Kamer van Onroerende Zaken worden afgehandeld. Om de tijd rijp te maken voor een verplichte kadastrale inbreng in civiele procedures omtrent eigendomsgrenzen zou het Kadaster ervoor moeten zorgen dat onder deskundigen en in de verdere maatschappij een goed beeld ontstaat van de waarde van argumenten die aan de kadastrale afbeeldingen kunnen worden ontleend. In de mogelijke waardering zijn immers grote verschillen tussen civiele en administratieve stroming te onderkennen (Ik zeg mogelijke waardering, omdat aan de ene kant zowel civiele als administratieve procedure de betrokken rechter de vrijheid laten zelf te beoordelen hoe groot de waarde van aan de kadastrale afbeeldingen ontleende argumenten is, maar aan de andere kant meer dan eens een civiele procedure voorkomt zonder dat de kadastrale afbeeldingen serieus worden beschouwd).

Als de verschillen in benadering van de kadastrale afbeeldingen worden weggenomen, zijn we al een eind op weg naar de inschakeling van de kadastrale deskundige bij civiele procedures.

(1) In administratieve procedures wordt de burgerlijke rechter niet in zijn civiele kwaliteit ingeschakeld.

De formele wegen

Het Kadaster kan de volgende bijdragen aan dit groei-proces leveren (1) (waarbij de volgens art. 5 OK op te richten Kadasterraad een belangrijke coördinerende en initiërende functie kan hebben):

- . voorlichting in de vorm van brochures aan de maatschappij over de verschillende produkten en kwaliteit van de kadastrale registratie en kadastrale afbeeldingen;
- . voorlichting in de vorm van brochures en post-doctorale cursussen over de verschillende produkten en kwaliteit van de kadastrale registratie aan:
 - . rechterlijke macht,
 - . advocatuur,
 - . notariaat,
 - . makelaardij,
 - . architecten.
- . ijveren voor een keuzevak kadastraal recht aan juridische faculteiten, met juridische en technische aspecten.

Wanneer de bekendheid met de kadastrale afbeeldingen toeneemt, zal de waarde ervan beter ingezien worden. Deze inzichten kunnen resulteren in:

- . het altijd naar voren brengen van aan de kadastrale afbeeldingen ontleende argumenten door partijen in civiele procedures;
- . het vaker naar voren brengen van een kadastraal technisch deskundige door de partijen;
- . een juiste waardering van die argumenten door de rechter;
- . het aanbieden door partijen van afschriften van rechterlijke uitspraken die in kracht van gewijsde zijn gegaan ter inschrijving in de openbare registers (2).

- (1) Overigens met het OK en Ontwerp BW als goede basis: veel meer feiten zijn inschrijfbaar en de coördinatie van allerlei regels werkt verhelderend.
- (2) Overigens houdt artikel 3.11.4. van het Ontwerp BW reeds een nuttige bepaling hieromtrent in.

De formele wegen

Als deze veranderingen ingeburgerd beginnen te raken wordt het tijd een en ander te formaliseren. Ik stel mij een zodanige civiele procedure voor, dat de rechter altijd de waarde van aan de betreffende kadastrale afbeeldingen ontleende argumenten in zijn oordeel betreft en dat de overige belanghebbenden (waaronder de overheid een belangrijke plaats inneemt) altijd in de procedure worden gehoord.

Op de volgende wijzen zou bij procedure veilig gesteld kunnen worden dat de rechter de aan de kadastrale afbeeldingen ontleende argumenten op hun juiste waarde schat:

- . verplicht benoemen van een landmeter tot zo mogelijk getuige-deskundige, anders tot deskundige;
- . benoemen van een op kadastraal gebied gespecialiseerde rechter of rechter-plaatsvervanger die de zaak behandelt;
- . instelling van een Kamer voor Onroerende Zaken, waar deskundigheid op het gebied van onroerend-goed recht wordt geconcentreerd.

Een minder vergaande formalisering zou inburgering van een arbitrageclausule in overdrachtsakten kunnen zijn, zoals op blz. 134 e.v. is uiteengezet. Men verplicht zich dan problemen met betrekking tot de ligging van eigendomsgrenzen ter beoordeling voor te leggen aan in elk geval een kadastraal deskundige.

Men moet niet de indruk krijgen dat ik de positie van de rechter wil aantasten. De rechter dient bij problemen over grenzen het laatste woord te houden. Als hij een goed overzicht van de diverse argumenten heeft verkregen, kan hij de beste uitspraak doen op grond van zijn intuïtie, kennis en ervaring.

In het onderstaande zullen civiele en administratieve procedure meer diepgaand worden besproken. Begonnen wordt met de civiele procedure.

De formele wegen

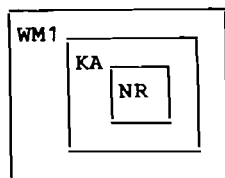
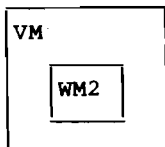
Het begin

4.3.4. De civiele procedure (1).

De civiele procedure wordt gestart als een partij een andere voor de rechter daagt. Voorbeelden van oorzaken van problemen zijn in 4.2. op blz. 83 te vinden: de achterliggende oorzaken zijn lang niet altijd de ligging van een eigendomsgrens zelf. De conflicten worden dan wel aan de hand van de ligging van de grens uitgevochten. De rechter beslist over de ligging binnen de strook die partijen aanvoeren.

In artikel 5.4.9. van het Ontwerp BW staat het recht vermeld dat ieder de rechter kan vragen een grens opnieuw vast te stellen wanneer de ligging ervan onzeker is (2):

- 1 Indien de loop van de grens tussen twee erven onzeker is kan ieder der eigenaars te allen tijde vorderen dat de rechter de grens bepaalt;
- 2 In geval van onzekerheid waar de grens tussen twee erven ligt, geldt niet het wettelijk vermoeden dat de bezitter eigenaar is;
- 3 Bij het bepalen van de grens kan de rechter naar gelang van de omstandigheden het gebied waarover onzekerheid bestaat in gelijkwaardige of ongelijkwaardige delen verdelen dan wel het in zijn geheel aan een der partijen toewijzen al dan niet met toekenning van een schadevergoeding aan een der partijen.



In het derde lid staat verankerd dat de rechter bevoegd is zelf een grens opnieuw vast te stellen. Er behoeft geen zekerheid te bestaan dat hij de grens uit kadastrale afbeeldingen en openbare registers reconstrueert. De rechter hoeft dus geen zekerheid van de landmeter te eisen. De landmeter moet, indien hij in een procedure geraadpleegd wordt, de rechter mededelen wat de kwaliteit van zijn metingen is. Het Ontwerp BW is duidelijker dan het oude, omdat acties over afpaling duidelijk zijn gescheiden van acties met betrekking tot het opnieuw vaststellen van een onzekere grens. In de artikelen 678, 679, 690 en 711 van het oude BW is deze

- (1) In 4.3.4. worden artikelen zowel uit het nu geldige BW als uit het Ontwerp BW behandeld.
- (2) Onzekerheid met betrekking tot de ligging van de grens dient dus onderscheiden te worden van een conflict over de ligging.

De formele wegen

Het verloop

scheiding niet goed.

Langs welke weg de rechter komt tot vaststelling van de grens is sterk afhankelijk van de partijen. De partijen trachten te bewijzen dat de ligging van de eigendoms-grens is zoals zij menen en voeren daartoe argumenten aan. Zij kunnen hun argumenten ontleen aan openbare registers, kadastrale afbeeldingen en overige bronnen als getuigenverklaringen, zulks in principe (1) naar afnemende bewijskracht. Zij zijn vrij te kiezen welke argumenten wel en welke niet aan te voeren. Wel kan de rechter een comparitie van partijen bevelen en partijen daarbij de hint geven bepaalde argumenten aan te voeren, bijv. van deskundigen of getuigen-deskundigen (2). Zo wordt soms bij de comparitie bepaald, dat een geschilpunt tussen de partijen zal worden beslecht met de hulp van een landmeter.

Als de rechter door de verschillende aangevoerde argumenten een beeld heeft verkregen van (een deel van) de geschiedenis van de wilsovereenstemming over de grens, in de tijd tussen de eerste wilsovereenstemming en het ontstaan van een conflict, stelt hij de grens opnieuw vast.

In een procedure zijn de momenten van rechtsovergangen zeer belangrijk. Zo geldt dat men te goeder trouw is, als men op het moment van de rechtsovergang te goeder trouw was. Een latere ontdekking van een afwijking tussen afbeeldingen en terreinsituatie, bijvoorbeeld door een grensreconstructie, doet daar niets aan af.

De waarde van argumenten

De waarde van argumenten wordt soms bepaald door wet, overeenkomst of jurisprudentie. In andere gevallen heeft de rechter meer eigen vrijheid. In de praktijk is de tendens waarneembaar dat de rechter de waarde van argumenten ontleend aan kadastrale afbeeldingen naar die van de openbare registers doet toegroeien en de kadastrale afbeeldingen zelfs doet overheersen (3). Hieronder zullen de argumenten volgens in principe afnemend gewicht behandeld worden. In principe, omdat de volgorde in de praktijk nogal eens anders is. Grofweg kan men stellen dat in principe eerst de notariële akte, uitmondend in de openbare registers, aan bod komt, dan de kadastrale afbeeldingen en tenslotte overige mogelijke argumenten.

- (1) Maar lang niet altijd in de praktijk.
- (2) b.v. Arrondissementsrechtbank Roermond 25-9-1975. Zie OJZ, Laboratorium voor Geodesie.
- (3) Arr. rechtbank Roermond 25-9-1975. Zie OJZ, Lab. voor Geodesie Delft.

De formele wegen
 Waarde van de
 openbare registers

Wanneer een stuk grond wordt verkocht, zal men de rechtsovergang werking tegenover iedereen, zakelijke werking, willen geven. In hoofdstuk 3 is uiteengezet dat daarvoor een notariële akte is vereist, die moet worden ingeschreven in de openbare registers. Als een akte tegenover iedereen geldt moet deze immers ook voor iedereen makkelijk te raadplegen zijn.

Als over een nieuwe eigendomsgrens wilsovereenstemming ontstaat worden wilsovereenstemming en ligging van de grens beschreven in de notariële akten tot overdracht van het nieuw gevormde stuk grond van de eigenaren aan beide zijden van de grens (1). De ligging van de eigendomsgrens krijgt zakelijke werking als aan enige eisen is voldaan, onder andere inschrijving in de openbare registers. De Haan bepleit terecht (2) dat de notaris bij elke volgende rechtsovergang dient te controleren of wilsovereenstemming over de grens, registratie en afbeeldingen nog wel op macro-niveau met elkaar overeenstemmen.

Wanneer nu iemand met zijn buurman een geschil over de eigendomsgrens heeft, kunnen de gepubliceerde akten waarin de grens duidelijk beschreven wordt voor de rechter sterke argumenten opleveren omtrent de ligging van de grens. Zij worden geacht de wilsovereenstemming ten tijde van de rechtsovergang weer te geven, want derden moeten erop kunnen vertrouwen. Daarom zal de rechter niet snel afwijken van wat in de akte staat (3).

Bewijskracht van
 de akte

De waarde van in een geschil aan een notariële akte ontleende argumenten wordt in grote mate door de volgende bepalingen uit het BW bepaald:(4)

Artikel 1910 BW luidt, dat tegenover derden geen beroep gedaan mag worden op niet gepubliceerde afspraken tussen partijen;

Artikel 1927 BW kent de akte na overschrijving in de openbare registers de bewijskracht toe van begin van bewijs door geschrift;

Artikel 1925 BW kent de akte na overschrijving in de openbare registers bij overeenstemming met het origineel de volledige bewijskracht daarvan toe. De bewijskracht van de notariële akte bestaat uit:

- (1) In latere akten doorgaans niet.
- (2) o.a. in Prof. mr. P. de Haan, Grondeigendom en Kadaster, uit Onroerend Goed, publicatie ter gelegenheid van het 125-jarig bestaan van de Broederschap der Notarissen in Nederland, blz. 74.
- (3) Hof Arnhem, 24-6-1980, NJ 1981, nr. 275.
- (4) Zie Prof. mr. P. de Haan, Fundament en perspectief van het Kadaster, TKL 1965, blz. 224.

De formele wegen

- . uitwendige bewijskracht tegenover iedereen.
Uitwendige bewijskracht betreft de vraag of werkelijk sprake is van een akte;
- . formele bewijskracht tegenover iedereen.
Formele bewijskracht betreft de vraag of het waar is dat in de akte een verklaring heeft plaatsgevonden of dat misschien tekst gewijzigd of toegevoegd is;
- . dwingende materiële bewijskracht tegen partijen en hun rechtverkrijgenden. Materiële bewijskracht betreft de vraag of het waar is wat in de akte is verklaard. En dwingend betekent dat de rechter niet vrij is in de bepaling van de bewijskracht. Nu is dat dwingende wel betrekkelijk: in HR 4-12-1941, NJ 1942, werd een tegenbewijs geaccepteerd dat gebaseerd was op de onwaarschijnlijkheid van wat de akte dwingend bewees;
- . vrije materiële bewijskracht tegen derden.
Vrij wil zeggen dat de rechter vrij is in de bepaling van de bewijskracht. De tegenpartij van degene die zich op de akte beroept, zal het materiaal van de twijfel moeten aanvoeren, dat de rechter ervan moet overtuigen dat de akte niet de rechtsverhouding weergeeft die de ene partij wil doen voorkomen. Dat materiaal van de twijfel kan uit het volgende bestaan: verschillende interpretaties kunnen tot niet verklaarbare tegenstrijdigheden leiden, bericht van een deskundige zoals een notaris of een landmeter kan op een andere ligging van de grens dan uit de akte is af te leiden wijzen en getuigenbewijs kan eveneens op zo'n andere ligging van de grens wijzen.

Aan argumenten die niet ondubbelzinnig uit de akte blijken, kan de rechter de waarde geven die hem goed dunkt.

Als een akte een duidelijke omschrijving van de ligging van de grens geeft (1), dan is deze waardevol om een hiermee corresponderende ligging van de grens in het terrein aan te tonen. De rechter gaat ervan uit dat de akte door beide partijen is aanvaard, tenzij het tegendeel blijkt. Toch is deze niet onaantastbaar. Derhalve is de publicatie van betrekkelijke waarde.

(1) Wat doorgaans niet het geval zal zijn zoals in de hoofdstukken 2 en 3 is uiteengezet. Bij een onduidelijke omschrijving zullen al snel de kadastrale afbeeldingen met beschrijving van de wilsovereenstemming de belangrijkste argumenten leveren.

De formele wegen

Aantastingen van akten zijn in formele en materiële te verdelen:

- . vormfouten leiden volgens artikel 1000 BW tot nietigheid van de akte;
- . tot 1934 was tegenbewijs tegen de inhoud van de akte zeer beperkt toegestaan. Sinds 1934 zijn de mogelijkheden tot tegenbewijs uitgebreid tot die, die hierboven onder de vrije bewijskracht van de akte zijn genoemd;
- . nu is het niet zo dat de mogelijkheden van aantastingen van akten zo groot zijn, dat deze onbetrouwbaar worden. Partijen dienen de informatie uit de openbare registers te vergelijken met de ligging van de grenzen van het stuk grond in het terrein. Onderzoeken zij de openbare registers niet, dan is dit voor hun eigen risico (1). Het instituut openbare registers zou zinloos zijn, als zo'n risico-toerekening niet bestond;
- . wanneer partijen uit de openbare registers niet die informatie hebben gehaald waardoor een conflict voorkomen had kunnen worden, moet de rechter beoordelen in hoeverre hij partijen die nalatigheid moet toerekenen. Naarmate die nalatigheid groter is, vermindert de goede-trouwbescherming van de partijen. Bij de beoordeling van de toerekening van de nalatigheid betreft een rechter de volgende aspecten:
 1. De tijd die de onbekendheid met de openbare registers heeft geduurd. Men kan maar korte tijd klagen.
 Als niet snel geprotesteerd wordt, heeft men zijn recht verspeeld.
 Als de omschrijving van een grens in de akte verkeerd is, bijvoorbeeld "zuidkant van een pad" in plaats van "noordkant van een pad", moet men snel reageren, anders zal de rechter de akte hoger in waarde schatten dan wat partijen zeggen: derden moeten er immers op af kunnen gaan;

(1) Arr.rechtb. Arnhem 15-1-1981, Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft, HR 30-1-1959, NJ 1959, nr. 548.

De formele wegen

2. De deskundigheid van degene die zich op de onbekendheid met een in de openbare registers gepubliceerde registratie van een grens beroept (1). Wanneer een normaal, behoorlijk ontwikkelde burger de omschrijving van een grens in de akte als overeenkomend met de terreinsituatie beschouwt, kan hij met succes een beroep doen op onbekendheid met eventuele verschillen tussen terreinsituatie en omschrijving van de grens in de akte. In het algemeen zijn dergelijke verschillen van macro-niveau of meer;
3. De verschillen tussen terreinsituatie en akte. Als deze bijvoorbeeld van micro-niveau zijn, zijn verschillen doorgaans redelijkerwijs niet te zien.

In verband met de verhouding tussen bekendheid met de openbare registers en goede trouw is het aardig de noot van Meijers onder HR 18-4-1947, NJ 1948, blz. 447 te lezen:

"Er is een onafgebroken lijn, die met vele schakeringen van de subjectieve kwade trouw via datgene, wat een normaal mens dient te weten, naar gevallen gaat, waar hetgeen men weet of niet weet geheel irrelevant wordt, waar men kan zeggen dat wetenschap van een feit bij wijze van fictie of onweerlegbaar vermoeden geacht wordt aanwezig te zijn".

Het is noodzakelijk om niet alleen naar de huidige wettelijke bepalingen te kijken, maar ook naar de komende. Deze staan in het Ontwerp BW, waarvan de voor dit hoofdstuk belangrijke delen naar verwachting in 1985 ingevoerd zullen worden.

De huidige rechtspraak anticipeert op het Ontwerp BW, ademt reeds de sfeer ervan uit. Die sfeer is een afgeleide van de huidige maatschappij: vanaf de invoering van het nu nog gedeeltelijk geldende BW uit 1838 is een sterke verantwoordelijkheidsverschuiving naar de burger toe opgetreden. Hij is meer ontwikkeld en kan meer verantwoordelijkheid dragen. Voor registratie van de grens in de openbare registers heeft de sfeerverandering als

(1) HR 30-1-1959, NJ 1959, nr. 548.

De formele wegen

gevolg dat de burger alles daaromtrent kan doen registreren (bijvoorbeeld een kaart), dat hij verantwoordelijk is voor afwijkingen tussen akte en terreinsituatie en dat hij bij verkrijging van een stuk grond goed moet kijken of er geen afwijkingen van macro-niveau of meer zijn. Kortom, van de burger wordt een actieve houding verwacht in het doen overeenstemmen van akte en terreinsituatie.

Artikelen uit het
Ontwerp BW

De volgende artikelen uit het in 1985 in te voeren Ontwerp BW zullen van belang zijn voor het analyseren van de waarde van argumenten, die iemand in een civiele procedure kan ontlenen aan de openbare registers om aan te tonen dat de ligging van de grens is zoals hij meent:

- . artikel 3.1.2.6. NBW houdt zich bezig met de geldigheid van de registratie in de openbare registers. Volgens dit artikel dient een verkrijger van een registergoed bekend te zijn met feiten die door raadpleging van de registers gekend kunnen worden, om zich op goede trouw te kunnen beroepen. Over goede trouw wordt expliciet gesproken in de artikelen 3.4.2.3b (bescherming van de verkrijger te goeder trouw bij onbevoegdheid van de vervreemder) en 3.4.3.1. (verkrijging door verjaring);
- . artikel 3.1.2.7. heeft betrekking op de volledigheid van de openbare registers. Volgens dit artikel kunnen de volgens 3.1.2.2. voor inschrijving vatbare rechtsfeiten niet aan derden-verkrijgers onder bijzondere titel worden tegengeworpen, als die feiten op het moment van verkrijging niet zijn ingeschreven en als de verkrijgers het feit niet kennen (het woord kennen wijst erop, dat voor goede-trouwbescherming alleen inzage in de openbare registers vereist is). Nogal wat akten worden voorzien van kaartjes om de ligging van de grenzen van een stuk grond aan te geven. In dit artikel is neergelegd, dat die kaartjes in de openbare registers opgenomen moeten worden om ze zakelijke werking te geven, aan derden te kunnen tegenwerpen. Het is niet voldoende om in de akte naar het kaartje te verwijzen: voor tegenwerping staat het "kennen" centraal, niet het "kunnen kennen". Als men niet op een verwijzing

De formele wegen

ingaat, is men toch te goeder trouw: men kende de ligging van de grens niet uit (een kaartje in) de akte in de openbare registers, hoewel men die na onderzoek wel had kunnen kennen;

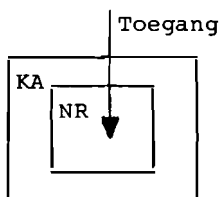
- de artikelen 3.1.2.8. en 3.1.2.8a hebben betrekking op de juistheid van de openbare registers. Volgens deze artikelen kan de verkrijger onder bijzondere titel zonder meer afgaan op de juistheid van met kracht van authenticiteit vastgestelde ingeschreven feiten; eveneens op de juistheid van andere ingeschreven feiten tegenover degenen die redelijkerwijze voor overeenstemming had kunnen zorgdragen. Onjuistheden mogen alleen worden tegengeworpen als de verkrijger deze kende.
Met deze artikelen blijft de waarde van de aan de openbare registers te ontleen argumenten even groot als bij de betreffende artikelen uit het oude BW. Alleen is het aantal argumenten dat aan de openbare registers ontleend kan worden sterk gegroeid ingevolge artikel 3.1.2.2.;
- in artikel 3.1.2.9. staat dat iedereen die meent rechthebbende te zijn belanghebbenden kan oproepen om hen te vragen te verklaren dat hij/zij rechthebbende is. Op zo'n verklaring volgt een vonnis, dat in de openbare registers kan worden ingeschreven. Op de onjuistheid van een dergelijk vonnis kan geen beroep worden gedaan ten nadele van degenen die, daarmee onbekend, de verkrijger onder bijzondere titel zijn opgevolgd. Hier is sprake van een volledige goede-trouwbescherming, die past bij een positief stelsel. Langs de weg van artikel 3.1.2.9. is het mogelijk, dat een grens door de rechter opnieuw wordt vastgesteld.
De beslissing van de rechter wordt dan gebaseerd op de verklaringen van belanghebbenden;

De toegenomen verantwoordelijkheid van de burger blijkt, behalve uit voorgaande artikelen, ook uit kortere verjaringstermijnen. Zo bedraagt de verjaringstermijn van een onroerend goed voor een bezitter te goeder trouw 10 jaar (artikel 3.4.3.1.). Men dient zelf voortdurend goed op zijn zaken te passen.

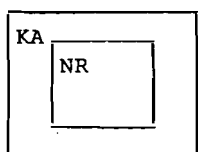
De formele wegen

De waarde van kadastrale afbeeldingen bij een civiele procedure

Gevolgen van de verschillende achtergronden van openbare registers en kadastrale afbeeldingen voor de waarde van argumenten



Aanvulling



Op blz. 107 is uiteengezet dat de kadastrale afbeeldingen in 1832 in eerste instantie zijn ingevoerd ten behoeve van groottebepaling van stukken grond voor de heffing van grondbelasting.

De wettelijke waarborgen voor de technische kwaliteit van en registratie van wilsovereenstemming op (1) de kadastrale afbeeldingen waren gering en afgestemd op het belang van het heffen van een eerlijke belasting.

Het eerste doel van akten en openbare registers was -en is- het bieden van rechtszekerheid omtrent rechthebbenden op en omvang van onroerend goed.

Niet alleen voor de heffing van grondbelasting bleken de kadastrale afbeeldingen nuttig. Deze konden zich ook uitstekend aansluiten bij de openbare registers, ter verhoging van, of, sterker nog, ter feitelijke realisering van de geboden rechtszekerheid.

De functie van de kadastrale afbeeldingen van eigendomsgrenzen bij de verschaffing van zekerheid omtrent eigendomsgrenzen is tweeledig (2):

1. Het verschaffen van een eenvoudige, voor iedereen toegankelijke toegang tot de openbare registers en dus tot de akten;
2. Een aanvulling op de openbare registers en dus op de akten.

Omdat geen van beide functies wettelijk zijn geregeld (3), zijn er geen directe wettelijke bepalingen over de waarde van argumenten die partijen in een civiele procedure aan de kadastrale afbeeldingen ontleen. Een indruk van de waarde van dergelijke argumenten moet daarom worden ontleend aan literatuurstudie en jurisprudentie.

Door bestudering van jurisprudentie en door indrukken

- (1) De beschrijving van de wilsovereenstemming op het veldwerk heeft de waarde van een onderhands geschrift, volgens F.H. van der Linden van Sprankhuizen, TKL 1914, blz. 207.
- (2) Buiten beschouwing wordt gelaten de -overigens zeer belangrijke- functie die de kadastrale afbeeldingen op macro-niveau hebben als overzichtskaarten voor tal van publiekrechtelijke doeleinden.
- (3) Indien het huidige OK wordt ingevoerd, zal de eerste functie wel wettelijk worden geregeld. Een dergelijke wettelijke regeling kan de waarde van in een procedure aangevoerde kadastrale argumenten verhogen. In de praktijk zijn deze al veelal groot.

De formele wegen

Kadastrale afbeel-
dingen als toegang
tot de openbare
registers en de
waarde van argu-
menten

uit de praktijk krijgt men het idee, dat steeds meer rechters vinden dat men in de eerste plaats de kadastrale kaarten die de ligging van de grens op macro-niveau afbeelden moet raadplegen om voor goede-trouwbescherming in aanmerking te komen.

Wanneer de afwijkingen tussen kadastrale kaarten en terreinsituatie voor een normaal, behoorlijk ontwikkeld burger niet zichtbaar zijn, is zo'n onderzoek voldoende voor goede-trouwbescherming (1).

Als de afwijkingen redelijkerwijs wèl te zien zijn moet de betreffende partij bewijzen waarom de kadastrale afbeeldingen fout zijn (2). Anders beschouwt de rechter de kadastrale afbeeldingen van de eigendoms-grens als bepalend ervoor. De rechter bekijkt de kadastrale afbeeldingen en de meetkundige beschrijving van de grenzen om de bedoeling van de partijen tijdens de registratie en afbeelding te achterhalen en niet om wiskundig de grens te reconstrueren (3).

Bij de eerste functie van de kadastrale afbeeldingen, de toegang tot de openbare registers, zal worden begonnen.

De verwevenheid tussen openbare registers en kadastrale afbeeldingen, zoals die in de praktijk van de laatste 150 jaar is gegroeid, blijkt hier goed.

Aan de ene kant zijn de openbare registers niet toegankelijk zonder kadastrale afbeeldingen. De kadastrale afbeeldingen vormen een catalogus door raadpleging waarvan de betreffende akten in de openbare registers geraadpleegd kunnen worden.

Aan de andere kant bestaan de kadastrale afbeeldingen dankzij de openbare registers. De openbare registers leveren de meeste bouwstenen voor de kadastrale afbeeldingen: de aankomst van een notariële akte op het Kadaster is het startsein voor de kadastrale activiteiten om de kadastrale afbeeldingen in overeenstemming te brengen met zowel akte en openbare registers als de wilsovereenstemming die daarvan de basis was. Daarnaast worden de kadastrale afbeeldingen ook aan de wilsovereenstemming aangepast uit bronnen met waarborgen, die buiten de openbare registers omgaan.

In het deel van dit hoofdstuk dat de waarde van aan de openbare registers ontleende informatie betrof was te

- (1) Zie Prof. mr. E.C. Henriquez in Notaris, openbare registers, kadaster en grondeigendom. Bijdrage aan Kadasterjubiläumboek "Op goede gronden", blz. 145.
- (2) Arr.rechtbank Roermond 25-9-1975. Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft.
- (3) HR 17-4-1970, NJ 1971, nr. 89.

De formele wegen

lezen, dat hieromtrent een groot aantal wettelijke bepalingen bestaat. Zoals gezegd, zijn er geen directe wettelijke bepalingen betreffende de waarde van aan de kadastrale afbeeldingen ontleende argumenten.

Een en ander is te verklaren uit de volgende, met elkaar samenhangende achtergronden:

- . de openbare registers hebben een sterke binding met het privaatrecht, zoals dat in de notariële akte naar voren komt. De notariële akte, die bestemd is om ingeschreven te worden in de openbare registers, heeft wettelijk een belangrijke bewijskracht. Deze moet daarom een juiste weergave geven van de wilsovereenstemming van de partijen, vooral betreffende de subjecten en de rechten en door de aard van de grens noodzakelijkerwijs in mindere mate ook omtrent de ligging van de eigendomsgrens. Om die juiste weergave zoveel mogelijk te waarborgen moet in de akte aan een aantal eisen zijn voldaan (1).

Verder moet de notaris met bewijzen ervan verzekerd zijn dat degenen die van de wilsovereenstemming blijk geven ook werkelijk degenen zijn voor wie zij zich voordoen. Hij moet allerlei persoonlijke gegevens in de akte vermelden. De landmeter daarentegen vraagt de mensen bij de aanwijzing alleen maar of zij degenen zijn die hij heeft opgeroepen. De subjecten van de wilsovereenstemming bij de kadastrale afbeeldingen zijn daarom niet goed gewaarborgd.

Alleen betreffende de ligging van de eigendomsgrens geven de kadastrale afbeeldingen de wilsovereenstemming scherper weer dan de akte, maar er blijft het bezwaar aan kleven dat omtrent de subjecten van die wilsovereenstemming onvoldoende wettelijk gewaarborgde zekerheid bestaat. De verschillen in wettelijke waarborgen zijn uit de verschillende ontstaansgronden van enerzijds kadastrale registratie en afbeeldingen en anderzijds openbare registers te verklaren. Vanwege de geringere waarborgen tot nu toe bij de kadastrale afbeeldingen ligt een wettelijke basis voor de bewijskracht minder voor de hand;

(1) Zie hoofdstuk 3.

De formele wegen

- niet alleen de procedure-eisen om tot kadastrale afbeeldingen te komen zijn lichter, ook de waarde van de inhoud van de kadastrale afbeeldingen kan betrekkelijk zijn. in de geschiedenis van het Kadaster zijn de grenzen niet altijd even nauwkeurig opgemeten of vastgesteld, zodat de waarde van de kadastrale afbeeldingen van de eigendomsgrenzen in niet-hermeten gebied twijfelachtig is.

Ten gevolge van de verwevenheid tussen openbare registers en kadastrale registratie en afbeeldingen hebben sommige wettelijke bepalingen betreffende de waarde van aan de openbare registers ontleende argumenten hun uitstraling op aan de kadastrale registratie en afbeeldingen ontleende argumenten. Dit staat niet in het Ontwerp BW, maar is in de literatuur (1) te vinden. Hierbij dient gewezen te worden op artikel 3.1.2.6. Ontwerp BW.

Volgens artikel 3.1.2.6. Ontwerp BW dient een verkrijger van een registergoed bekend te zijn met feiten die door raadpleging van de openbare registers zouden zijn gekend, om zich op goede trouw te kunnen beroepen. De organisatie van openbare registers en kadastrale registratie en afbeeldingen is -dat zal nu duidelijk zijn- zodanig, dat voor openbare toegang tot die feiten kennisname van de kadastrale registratie en afbeeldingen welhaast vereist is. Men kan het voorstaande als volgt samenvatten: om in aanmerking te komen voor de goede-trouwbescherming van artikel 3.1.2.6. moet men bekend zijn met de in de openbare registers gepubliceerde feiten. Of men die aan de openbare registers zelf ontleent of aan de kadastrale afbeeldingen doet niet ter zake. Om de openbare registers te kunnen onderzoeken, moet men wel de kadastrale registratie en afbeeldingen raadplegen. Als men de kadastrale registratie en afbeeldingen raadpleegt en als normaal, behoorlijk ontwikkelde burger geen afwijkingen tussen omschrijving van de grens in de kadastrale registratie en afbeeldingen, de akte en de terreinstoestand ontdekt, mag men op die registratie en afbeeldingen vertrouwen. Men komt dan in aanmerking voor goede-trouwbescherming ten gevolge van 3.1.2.6. Zijn de omschrijvingen tussen enerzijds kadastrale registratie en afbeeldingen en anderzijds de akte verschillend, dan zal de akte prevaleren.

(1) Zie o.a. Prof.mr. P. de Haan, De plaats van het Kadaster in het onroerend goed recht. Bijdrage aan "Op goede gronden", uitgegeven ter gelegenheid van het 150-jarig bestaan van het Kadaster; Prof.mr. P. de Haan, De registratie van onroerend goed, Pre-advies aan de Nederlandse Juristen Vereniging 1973, Hoofdstuk 2, blz. 100; Nader Rapport betreffende het Ontwerp Kadasterwet 8-7-1982, blz. 18.

De formele wegen

Wie is nu de in de vorige alinea genoemde normale, behoorlijk ontwikkelde burger? Deze vraag is ter beoordeling aan de rechter, die de deskundigheid van de betreffende burger geval voor geval bekijkt om zo te beslissen welke mate van goede-trouwbescherming hem toekomt. Toch kan het beleid van het Kadaster, wat de vraag betreft wie een normaal, behoorlijk ontwikkelde burger is bij een probleem over de ligging van een grens, veel invloed uitoefenen op de beoordeling van de rechter. Deze uitspraak zal hieronder worden toegelicht.

In de jurisprudentie zijn de volgende tendenzen in de verhouding kadastrale afbeeldingen - waarde argumenten waarneembaar:

- . als iemand omtrent zijn ideeën over de ligging van een eigendomsgrens goede-trouwbescherming wil krijgen, moet hij de kadastrale kaart waarop de ligging van de eigendomsgrens is aangegeven, het bijblad (mogelijke schalen zijn 1:5000, 1:2500, 1:2000, 1:1250 of 1:1000) raadplegen (1). Een onderzoek op macro-niveau is dus vereist, waarop de notaris de rechthebbenden het beste kan wijzen. Het Kadaster dient aan deze jurisprudentie de gevolgtrekking te verbinden, dat niet op een groter schaal gekarteerd wordt dan de metingen rechtvaardigen. Dan wordt voorkomen, dat een leek onjuiste conclusies trekt;
- . een burger behoort in de kadastrale registratie te onderzoeken of zijn vermoedens omtrent de ligging van de eigendomsgrens in overeenstemming zijn met de geregistreerde kadastrale grootte. De rechter hecht grote waarde aan dit kadastrale bijproduct! (2);

(1) HR 10-12-1976, NJ 1977, nr. 408; HR 30-1-1959, NJ 1959, nr. 548; Hof Arnhem 25-5-1971, NJ 1971, nr. 334; Beroep HR 5-5-1972, NJ 1973, nr. 3.

Conclusie advocaat-generaal: een dergelijk onderzoek is alleen vereist, als men als normaal, redelijk ontwikkeld burger moet vermoeden, dat er verschil kan zijn tussen eigendomsgrens en terreinsituatie.

Voor een meer diepgaande studie betreffende deze verhouding zie: Prof. mr. E.C. Henriquez; Notaris, Openbare Registers, Kadaster en Grondeigendom. Bijdrage aan "Op goede gronden", Jubileumboek ter gelegenheid van het 150-jarig bestaan van het Kadaster.

(2) Arr. rechtbank Zutphen 26-1-1978. Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft. De rechter adviseert hier partijen exacte oppervlakten te laten uitzetten.

Hof 's Hertogenbosch 29-12-1976. Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft.

Arr. rechtbank Arnhem 15-1-1981. Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft.

De formele wegen

- de aanwijzing van een nieuwe grens door de eigenaren aan beide kanten van de grens levert soms harde argumenten omtrent de ligging daarvan op (1). Mij is echter ook een uitspraak onder ogen gekomen (2), waar de verklaringen van de kadastrale getuige-deskundige volkomen terzijde geschoven werden. Het betrof een conflict omtrent een in 1973 gevormde nieuwe grens. De getuige-deskundige verklaarde dat één der in het conflict betrokken partijen hem een raster als eigendomsgrens aanwees. De partij ontken- de zijn aanwezigheid en de aanwezigheid van het hek in 1978 bij het proces, waarna de verklaringen van de getuige-deskundige terzijde werden geschoven.

Het Kadaster kan door zijn beleid inzake vorm en inhoud van verstrekte informatie invloed uitoefenen op wat onder een normale, behoorlijk ontwikkelde burger wordt verstaan:

- wanneer het Kadaster besluit inhoud van kadastrale kaart en GBKN geïntegreerd op één kaartvel te produceren, kan een normaal, behoorlijk ontwikkelde burger op die kaart zien, waar het Kadaster macro-afwijkingen of soms zelfs minder constateerde tussen terreinsituatie en kadastrale kaart. Een burger zal zich daarom minder snel op goede trouw omtrent het vermoeden dat terreinsituatie en kadastrale kaart met elkaar overeenstemmen kunnen beroepen, dan wanneer kaart en GBKN op verschillende kaartvellen zijn weergegeven. Als het Kadaster geen invloed op de goede-trouwbescherming in deze wil uitoefenen, zal het de beide kaarten apart moeten produceren, eventueel via overlays. Als tot integratie besloten wordt, zullen terrein-situatie en kadastrale kaart in elk geval relatief goed weergegeven moeten worden. Het Kadaster kan dus invloed uitoefenen op wat onder macro-recht wordt verstaan;
- onlangs zijn de veldwerken openbaar geworden. Ze zijn nu voor iedereen te koop en ter inzage. Wanneer het onderzoeken van veldwerken voor een rechtsovergang -al dan niet met behulp van deskundigen-

(1) HR 7-3-1980, NJ 1980, nr. 549.

(2) Arr. rechtbank 's Hertogenbosch 1-12-1978. Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft.

De formele wegen

"ingeburgerd" raakt kan dan door de rechter worden opgevat en leiden tot de norm, dat men voor goede-trouwbescherming de veldwerken (op micro-niveau!) bekeken moeten hebben (1).

Men komt dan pas in aanmerking voor goede-trouwbescherming als de afwijkingen tussen kadastrale meetgegevens en terreinsituatie niet groter zijn dan op micro-schaal. Dan wordt de verjaring van grenzen zeer bemoeilijkt en krijgen we in feite te maken met een positief stelsel: dan zijn de kadastrale afbeeldingen met hun afwijkingen op micro-schaal bepalend voor de eigendomsgrens.

Eenzelfde gevolg zou het inburgeren van reconstructies van de grenzen, zoals zij in de kadastrale afbeeldingen bekend zijn, hebben;

- het aantal fouten in mondeling verstrekte informatie kan van belang zijn voor wat een normaal, behoorlijk ontwikkelde burger behoort te weten. Overigens is het Kadaster hiervoor niet verantwoordelijk, in tegenstelling tot schriftelijke inlichtingen (2);
- de uitgebreidheid van verstrekte mondelinge en schriftelijke inlichtingen. Mag men als burger volstaan met summieriende inlichtingen of dienen deze uitgebreid te zijn? Op het antwoord op deze vraag kan het Kadaster zelf invloed uitoefenen door de omvang van standaardinlichtingen te definiëren;
- de taal waarin inlichtingen worden verstrekt is van invloed op het begrip normaal, behoorlijk ontwikkeld burger. Moeilijke, ambtelijke taal is voor een burger niet te begrijpen. Aardig in dit verband is de overweging van het Hof 's Hertogenbosch (29-12-1976) (3) betreffende het niet in beroep komen van een partij in een grensconflict tegen een door het Kadaster aangebrachte grenswijziging: "dat het Hof in dit verband opmerkte, dat van het Kadaster afkomstige stukken een voor niet-deskundigen vaak moeilijk verstaanbare inhoud hebben en het allerminst denkbeeldig is dat ook de onderhavige kennisgeving aan duidelijkheid te wensen heeft overgelaten".
De kennisgeving gaf als reden voor de grenswijziging een "redresaanwijs", waarop het Hof vervolgt "dat

- (1) Van zo'n norm ben ik overigens geen voorstander, zie blz. 22, 25 en 26.
- (2) Artikelen 1265 t/m 1268 BW; artikel 3.1.2.11. Ontwerp BW.
- (3) Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft.

De formele wegen

KA

echter bezwaarlijk kan worden volgehouden dat G., die in de stukken nader wordt aangeduid als "winkelier" en dus niet geacht kan worden tot de ingewijden te horen, door deze cryptische redenging had moeten begrijpen dat de onderhavige grensaanwijzing heeft plaatsgehad als gevolg van

Soms hoort men de mening, dat onderzoek in de kadastrale registratie en afbeeldingen voldoende is voor goede-trouwbescherming. Men onderbouwt de mening met de volgende redenering:

in de praktijk blijken de kadastrale registratie en afbeeldingen een getrouwe samenvatting te geven van de rechtstoestand van onroerende goederen zoals die is af te leiden uit de openbare registers. Deze samenvatting wordt nog beter als het Ontwerp BW is ingevoerd. Dan worden de registratiemogelijkheden in de openbare registers veel groter. De waarde van de kadastrale registratie en afbeeldingen als samenvatting van conclusies naar aanleiding van de openbare registers is zo groot, dat men erop kan vertrouwen (1). Als men op de kadastrale registratie en afbeeldingen afgaat, mag men op goede-trouwbescherming aanspraak maken.

Naar mijn mening zal de rechter met bovenstaand betoog niet meegaan.

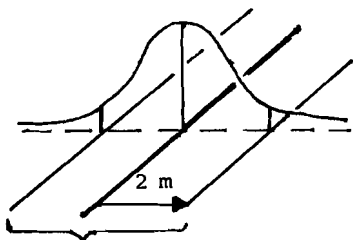
Het is onjuist om de kadastrale registratie en afbeeldingen altijd te zien als een getrouwe samenvatting van conclusies van de bewaarder van de openbare registers kadastrale registratie en afbeeldingen naar aanleiding van akten oftewel de openbare registers.

Onjuist om de volgende redenen (die voor een deel kunnen samenvallen):

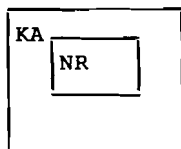
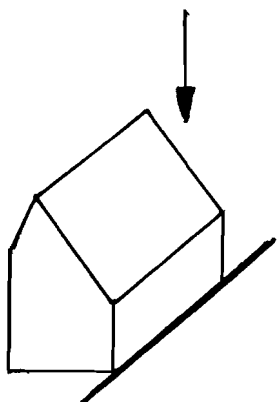
- . het betreft een samenvatting van conclusies, dus een deel van de informatie uit de openbare registers gaat verloren. Zo'n deel kan nu net een voor de bewijsvoering belangrijk deel zijn (bijvoorbeeld de ligging van grenzen van erfdienstbaarheden);
- . De omschrijving van de grens in akte en in openbare registers kan -bij uitzondering- beter zijn dan de omschrijving op de kadastrale afbeeldingen. Ter ver-

(1) Zie ook Memorie van Antwoord NBW blz. 24 en 31/32, waar te lezen valt, dat voor de artikelen 7 t/m 9 de eis van raadpleging van de openbare registers niet wordt gesteld, om goede-trouwbescherming te krijgen.

De formele wege



De grens ligt met 95% betrouwbaarheid binnen een strook die 4 meter breed is



duidelijk het volgende voorbeeld: een stuk grond heeft een grens die alleen rond 1830 is opgemeten met gebrekkige metingen. De grens is in de kadastrale afbeeldingen vastgelegd met een standaardafwijking van 1 meter (1). Bij rechtsovergangen van het stuk grond zijn steeds akten opgemaakt, die in de openbare registers zijn verwerkt. In de akten zijn de grenzen met hogere of lagere nauwkeurigheid aangegeven. Stel nu, dat in 1890 een huis tegen de in 1830 opgemeten grens wordt aangebouwd. In de eerstvolgende akte na 1890 wordt beschreven, dat het huis tegen de grens is aangebouwd (zie nevenstaande tekening). De akte en dus de openbare registers geven hierdoor een veel scherpere omschrijving van de grens dan de kadastrale afbeeldingen.

Nu wil ik niet ontkennen dat in de praktijk doorgaans de kadastrale registratie en afbeeldingen een juiste samenvatting geven van de conclusies naar aanleiding van de openbare registers en een betere omschrijving van de grens bevatten dan de openbare registers. In de kadastrale afbeeldingen van nieuwere grenzen is de beschrijving van de wilsovereenstemming door de beëdigde landmeter daarbij zeer waardevol.

Als men bij zo'n juiste samenvatting afgaat op de kadastrale afbeeldingen en er ontstaat een conflict dat leidt tot een procedure is er geen vuiltje aan de lucht: men is gedekt door de openbare registers.

Wanneer daarentegen om een van de twee voornoemde redenen de kadastrale registratie en afbeeldingen geen juiste samenvatting geven van conclusies uit de openbare registers, zou het onjuist zijn om degene die enkel de kadastrale registratie en afbeeldingen heeft geraadpleegd goede-trouwbescherming te geven.

Om voor goede-trouwbescherming in aanmerking te komen dient men naar mijn mening onderzoek te hebben verricht volgens die mogelijkheden die daarvoor in ons land speciaal bestaan en dat zijn zowel openbare registers als kadastrale registratie en afbeeldingen. Zoals in de hoofdstukken 2 en 3 is beschreven, hebben de registraties en afbeeldingen naar hun aard hun eigen

(1) Een standaardafwijking van 1 meter wil hier zeggen: de grens ligt met 95% betrouwbaarheid binnen een strook die 4 meter breed is. 4 meter, omdat de grens hoogstens 2 x 1 meter naar beide kanten van de lijn kan liggen die ontstaat als een grens een groot aantal malen zou worden opgemeten en de gemiddelde uitkomst als grens gekozen zou worden.

De formele wegen

Kadastrale registratie en afbeeldingen als aanvulling op de openbare registers en de waarde van argumenten

mérites voor de rechtsbescherming van eigendomsgrenzen! Als men vanwege allerlei mogelijke redenen slechts één van de mogelijkheden in zijn onderzoeken betreft is dat iemands goed recht, maar men doet dat voor zijn eigen risico. Al is zo'n risico klein, het blijft aanwezig. Als men niet voldoende kennis van zaken heeft om te weten wat de consequenties van bepaalde handelingen zijn, kan men van iemand verwachten, dat hij in redelijke mate een deskundige raadpleegt. Als men dan naar aanleiding van onderzoeken in beide registraties en afbeeldingen geen aanleiding heeft om te veronderstellen dat de indruk naar aanleiding van de terreinsituatie (waarvan men mag uitgaan) fout is, kan men zich beroepen op goede-trouwbescherming. Deze gedachtengang komt ook in de jurisprudentie naar voren.

De kadastrale registratie en afbeeldingen dienen niet alleen als toegang tot de openbare registers, maar ook als aanvulling op de openbare registers.

Die aanvulling kan zowel expliciet als impliciet zijn:

- . expliciet, als in de akte uitdrukkelijke verwijzingen naar de kadastrale registratie en afbeeldingen zijn opgenomen door middel van de kadasterclausule of het noemen van kadastrale kenmerken;
- . impliciet in alle overige gevallen, omdat het Kadaster bij elke nieuwe grens de eigenaren vraagt hun wil daaromtrent te uiten, waarna bij niet-strijdigheid met de akte de kadastrale afbeeldingen volgen.

In alle gevallen, de impliciete en de expliciete, is het de taak van de landmeter om de wil van de partijen in de kadastrale registratie en afbeeldingen duidelijk naar voren te laten komen. Hieruit kan door de rechter een bewijs van wilsovereenstemming worden gedestilleerd (1).

De waarde van aan de kadastrale registratie en afbeeldingen ontleende argumenten omtrent de ligging van de grens is voor de rechter vaak veel groter dan aan de

(1) Arrondissementsrechtbank Roermond 25-9-1975 en Hof 's Hertogenbosch 29-12-1976. Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft.

De formele wegen

Omschrijving van
het onroerend goed
door zijn
kadastrale kenmerken

waarde van aan de openbare registers ontleende argumenten, vanwege de aard van registraties en afbeeldingen. Ook de waarde van een kadastrale deskundige of getuigedeskundige wordt doorgaans hoog geacht door een rechter (1). Het zwakke punt van de kadastrale afbeeldingen ten opzichte van de openbare registers is, dat bij de kadastrale afbeeldingen de juistheid van de registratie van de wilsovereenstemming met veel minder wettelijke waarborgen is omkleed. Soms worden daarom de kadastrale afbeeldingen bij de overweging terzijde geschoven (2). Bij de expliciete gevallen wordt de waarde van de kadastrale afbeeldingen vaak nog vergroot. Deze worden dan in de sfeer van de waarde van de akte getrokken. De akte is een eerste vastlegging geweest van de wilsovereenstemming tussen partijen over de grens. Als er dergelijke contractuele verwijzingen zijn, is de wilsovereenstemming in een bepaalde mate uitgedrukt door de kadastrale afbeeldingen. De rechter beoordeelt hoe groot die bepaalde maat is.

In het onderstaande zullen de twee soorten verwijzingen in de akte naar kadastrale registratie en afbeeldingen, de omschrijving met kadastrale kenmerken en de kadastraterclause, met hun waarde voor een civiele procedure worden bekeken.

Volgens artikel 37 van de Wet op het Notarisambt is de notaris verplicht in de akte de kadastrale kenmerken van het onroerend goed te noemen. Deze verplichting zal ingevolge artikel 20 OK overgaan naar de partijen.

In verband met een omschrijving van het onroerend goed enkel door zijn kadastrale kenmerken is de betreffende jurisprudentie van belang. Tevens kunnen artikelen uit het Ontwerp BW een rol gaan spelen.

Om met het Ontwerp BW te beginnen.

Artikel 3.1.2.8. kan van belang zijn, als de vermelding

- (1) B.v. Arr. rechtbank Roermond 25-9-1975, in beroep Hof 's Hertogenbosch 29-12-1976; Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft. Arr. rechtbank Arnhem 22-1-1981; Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft. HR 7-3-1980, NJ 1980, nr. 549. Arr. rechtbank Zutphen 1-3-1979; Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft.
- (2) Arr. rechtbank Zutphen 1-3-1979; Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft. Arr. rechtbank 's Hertogenbosch 1-12-1978; Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft. Arr. rechtbank Roermond 25-9-1975; Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft.
- (3) Zie Prof. mr. P. de Haan, Registergoederen en Openbare Registers volgens het gewijzigd Ontwerp BW, WPNR 5202, blz. 89.

De formele wegen

van de kadastrale kenmerken wordt opgevat als een feit dat door de ambtenaar met kracht van authenticiteit wordt vastgesteld. Onder vaststelling met kracht van authenticiteit wordt verstaan, dat de vaststelling moet geschieden krachtens wettelijke opdracht en op wettelijk voorgeschreven wijze, ook wat de weergave in de akte betreft, ter waarborging van echtheid van de akte en de juistheid van de notariële verklaring. De vermelding van de kadastrale kenmerken geschiedt volgens een wettelijke ambtsplicht van de notaris in de authentieke akte, maar het is niet zeker of deze ook met authenticiteit geschiedt, zodat de onjuistheid ervan niet aan een latere verkrijger onder bijzondere titel kan worden tegengeworpen. Volgens 3.1.2.8. mogen derden-verkrijgers onder bijzondere titel op de juistheid en de echtheid van met kracht van authenticiteit vastgestelde feiten vertrouwen.

Wanneer de kadastrale kenmerken niet als een feit opgevat worden dat door de ambtenaar met kracht van authenticiteit wordt vastgesteld kan artikel 3.1.2.8a. van belang zijn. Volgens dit artikel zullen derden zich op de juistheid van de kadastrale afbeeldingen van de ligging van de grens kunnen beroepen tegenover degenen die redelijkerwijs voor overeenstemming van de eigendoms-grens met de werkelijkheid had kunnen zorgen. Dit artikel heeft dus betrekking op de juistheid van partijverklaringen.

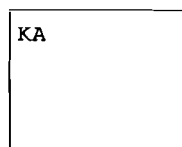
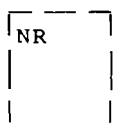
In de jurisprudentie is het gebruikelijk, dat bij een bevoegd vervreemder en een enkele omschrijving van het stuk grond door de kadastrale kenmerken deze geacht worden de grenzen aan te wijzen tenzij de terreinsituatie duidelijk anderszins uitwijst (1) (argumenten van buiten de kadastrale registratie kunnen dan belangrijker worden). Volgens Henriquez (2) wordt dan het kleinste stuk grond overgedragen, waarbij vergeleken wordt tussen het stuk grond zoals door de partijen overeengekomen en het stuk grond zoals weergegeven op de kadastrale afbeeldingen.

Nu kan het zijn, dat in de akte niet alleen een omschrijving van de terreinsituatie in woorden en/of cijfers is opgenomen maar ook de kadastrale kenmerken.

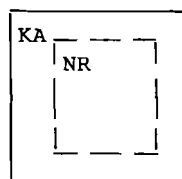
- (1) Arr. rechtbank Arnhem 15-1-1981; Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft. Hof 's Hertogenbosch 28-1-1964, NJ 1964, nr. 318.
- (2) Prof. mr. E.C. Henriquez; Notaris, Openbare Registers, Kadaster en Grondeigendom. Bijdrage aan "Op goede gronden", uitgave ter gelegenheid van het 150-jarig bestaan van het Kadaster, blz. 137 en 138.

De formele wegen

De waarde van de
kadastraleclausule
in een civiele
procedure



(KA en NR dekken
elkaar niet) of



(KA bedoeld als
vervanging van de
NR)

Vaste jurisprudentie is (1), dat bij procedures over de ligging van eigendomsgrenzen de omschrijving van de terreinsituatie door de rechter als belangrijker wordt beschouwd dan de kadastrale kenmerken. De reden is, dat de omschrijving van de terreinsituatie meer bij de belevingswereld van de rechthebbenden aansluit dan de kadastrale kenmerken. Daarom wordt de omschrijving van de situatie in het terrein geacht dichter bij de wils-overeenstemming over de grens ten tijde van het opmaken van de akte te staan dan de kadastrale kenmerken. Vervolgens dient dan gekeken te worden of de vervreemder wel als eigenaar bevoegd was tot aan de feitelijke grens te vervreemden.

Zoals in hoofdstuk 3 vermeld is, zijn er notarissen die partijen adviseren in de akte een verwijzing naar de kadastrale meting op te nemen. Deze verwijzingen kunnen een vorm hebben als "de grenzen zoals deze door het Kadaster worden afgebeeld zullen maatgevend zijn". Wat is nu de waarde van een dergelijke kadastraleclausule in een civiele procedure?

In de literatuur (2) wordt soms sterke kritiek op de kadastraleclausule geleverd. Deze zou in strijd zijn met artikel 1356 BW, waarin staat dat het object van de rechtshandeling bij het transport bepaald moet zijn. Dat klinkt mooi, maar door allerlei redenen kan en moet het object bij het transport lang niet altijd tot op micro-schaal bekend zijn (zie de hoofdstukken 2 en 3). De notaris wil dan aan de bepalingen voldoen door het object te beschrijven als "zoals afgepaald" of door de kadastraleclausule.

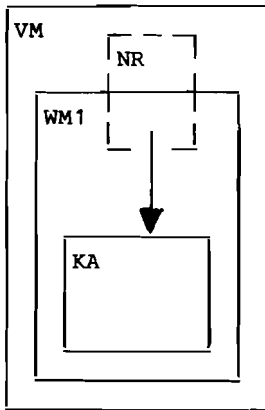
Toch zegt de uitdrukking "zoals afgepaald" weinig, omdat de afpaling bijvoorbeeld bij bouwterreinen makkelijk kan verdwijnen of verschuiven.

Bij een uitlegging van de akte blijkt vaak, dat een stuk grond bij het passeren van de akte helemaal niet afgepaald was. Dit wordt een notaris door de rechter niet altijd even zwaar aangerekend, omdat het zo vaak gebeurt, ofschoon het in strijd is met artikel 1356.

Als nu een conflict ontstaat voordat het Kadaster de ligging van de grens heeft kunnen afbeelden heeft de kadastraleclausule geen waarde. De akte moet dan worden uitgelegd volgens beginselen van goede trouw en billijkheid (BW IV, 1374 en 1375).

- (1) HR, 27-6-1930, NJ 1930, blz. 1317.
HR, 8-11-1963, NJ 1965, nr. 4.
Hof Arnhem, 20-3-1973, NJ 1974, nr. 33.
Hof Amsterdam, 27-11-1975, WPNR 5356.
Zie ook het in noot 2 (vorige blz.) genoemde artikel van Henriquez, blz. 137.
- (2) Mr. A.L.G.A. Stille, De Wet op de Openbare Registers (art. 3.1.2. lid 2 Ontwerp NBW), WPNR 5259, blz. 256.

De formele wegen



Kadastrale afbeeldingen zonder verbinding met de akte

Wanneer het conflict ontstaat, nadat het Kadaster de wilsovereenstemming over en de ligging van de eigendomsgrens heeft afgebeeld, heeft de kadasterclausule de waarde van een bewijsovereenkomst. Deze mening wordt in praktijk en literatuur (1) steeds meer aanvaard en men komt haar ook in de jurisprudentie tegen (2). De kadasterclausule stelt niet het object vast en de landmeter bepaalt niet de eigendomsgrens. Deze handelingen verrichten de partijen zelf voor de rechtsovergang omdat bij de overgang het object bepaald moet zijn. De akte is de basis van de rechtshandeling. Bij de kadasterclausule verbinden partijen zichzelf en hun rechtverkrijgenden ertoe, dat bij een geschil over de ligging van de eigendomsgrens deze zo zal zijn als de kadastrale afbeeldingen op micro-schaal aangeven behoudens tegenbewijs (3). De partijen vergroten de bewijswaarde van de kadastrale afbeeldingen: als zij hun argumenten om een bepaalde ligging van een grens baseren op kadasterclausule en kadastrale afbeeldingen, heeft de rechter niet meer de vrijheid om de kadastrale afbeeldingen op micro-schaal niet te interpreteren. Vastgelegd is, dat partijen bij een conflict van de rechter kunnen eisen dat hij argumenten zowel uit de openbare registers als uit de kadastrale afbeeldingen op micro-schaal in overweging neemt, voordat hij de ligging van de grens opnieuw vaststelt. In de procedure hebben de partijen wel de vrijheid aan te tonen dat de kadastrale afbeeldingen niet conform de wilsovereenstemming over de ligging zijn geschied, met andere woorden, dat de landmeter niet heeft afgebeeld wat de partijen bedoelden.

De rechtspraak heeft algemeen aanvaard, dat het bestaan van een recht kan worden bewezen, zonder dat de wijze waarop dat recht is ontstaan wordt bewezen. Het beslissende arrest daaromtrent betrof een grensgeschil (4). Het ontstaan van een recht staat lang niet altijd in de akte beschreven, en wel vanwege de volgende twee redenen:

- . rechten kunnen ontstaan zonder registratie in een akte (verjaring, boedelscheiding en erfopvolging);

- (1) J.Th. Smalbraak, Akten van rectificatie, inzonderheid van transport- en hypotheekakten, WPNR 5419, blz. 64.
- (2) Arr. rechtbank Dordrecht, 1-3-1978, NJ 1978 nr. 558.
- (3) De kadasterclausule is dus zeker niet een gewone vaststellingsovereenkomst, omdat altijd bij problemen de hulp van het Kadaster vereist is en omdat het een verlengstuk van de akte betreft.
- (4) HR 16-4-1920, NJ 1920, blz. 485. Zie ook Prof. mr. C.H.F. Polak, Recht en administratie, TKL 1954, blz. 272.

De formele wegen

- een nieuw ontstane grens kan, door de aard van de akte, resulterende in de openbare registers, lang niet met de voor rechtszekerheid door rechthebbenden geëiste precisie in de akte worden weergegeven.

De op de eerstgenoemde wijze ontstane eigendomsgrenzen kunnen op de juiste wijze in de kadastrale afbeeldingen worden beschreven zonder dat ze in de openbare registers zijn verwerkt, namelijk bij hermetingen en -als het Ontwerp Kadasterwet is ingevoerd- bij vernieuwingen.

Of dit aanvaardbaar is of niet is discutabel. Meer hierover is in 4.3.5.2. te lezen.

De op de tweede wijze ontstane eigendomsgrenzen staan weliswaar genoemd in de akte, maar op zo'n wijze dat daaruit geen harde argumenten op micro-niveau omtrent hun ligging zijn af te leiden. Doorgaans zijn ze wel met aan verwachtingen omtrent rechtszekerheid beantwoordende precisie en betrouwbaarheid in de kadastrale afbeeldingen opgenomen.

In dergelijke gevallen dient men in een procedure zijn argumenten omtrent de ligging van de grens sterk op de kadastrale afbeeldingen te baseren. Hoe nieuwer een grens is, des te meer waarde zal een rechter hechten aan de kadastrale afbeeldingen. De kwaliteit van metingen is immers steeds beter geworden. Bovendien is in de loop van de tijd de registratie van de wilsovereenstemming door de landmeter steeds uitvoeriger geworden.

Bij oudere grenzen is de afbeelding van eigendomsgrens en wilsovereenstemming door de landmeter lang niet altijd perfect geweest (voor de specifieke problemen in de ruilverkavelingsgebieden dient men 4.3.7. te lezen).

Waarde van kadastrale afbeeldingen voor de rechter sterk wisselend

Uit het voorgaande is duidelijk geworden, dat de waarde die de rechter aan uit de kadastrale afbeeldingen ontleende argumenten toekent zeer wisselend is. De oorzaak ligt mede in de zo van plaats tot plaats verschillende kwaliteit van de kadastrale afbeeldingen.

De verwachting bestaat, dat de kwaliteit van de kadastrale afbeeldingen van de ligging van de grens in de toekomst meer homogeen zal worden, omdat bij invoering van het OK de administratieve waarborgen voor de kwaliteit van de kadastrale afbeeldingen veel groter zullen zijn dan nu.

De formele wegen

Toch zullen de rechterlijke uitspraken nog een grote diversiteit blijven vertonen, als de kwaliteit van de kadastrale afbeeldingen wettelijk gewaarborgd wordt en wel om de volgende redenen (1):

- . meer eenheid brengen in rechterlijke uitspraken en hun motiveringen is veelal niet mogelijk. De Hoge Raad, die voor deze eenheid moet zorgen, is niet bevoegd te oordelen over kwesties van feitelijke aard. En procedures betreffende de ligging van eigendomsgrenzen gaan nu juist vaak over de waardering van feitelijke gegevens en niet over de uitlegging van wettelijke voorschriften of over rechtsvragen;
- . alleen wanneer voor de argumenten van beide kanten veel te zeggen valt gaan partijen procederen (chicaneurs buiten beschouwing gelaten). In dergelijke gevallen beslist de rechter vaak ten gunste van één der beide partijen op grond van zijn intuïtie, studie en ervaring. Daarna formuleert hij pas de waarde van door partijen aangevoerde argumenten.

De rechter is er zeer mee gebaat de nodige vrijheid te hebben in het beoordelen van de waarde van aan de kadastrale afbeeldingen ontleende argumenten. Als er voldoende andere bewijsmiddelen zijn, moet hij de waarde van de kadastrale afbeeldingen laag kunnen schatten, al zal hij deze wel altijd moeten beschouwen. Ik zou het onjuist vinden om de materiële bewijskracht van de kadastrale afbeeldingen te vergroten.

Een rechter moet de vrijheid hebben om de lastige grensgeschillen, die niet door een landmeter of notaris kunnen worden opgelost op grond van zijn kennis, ervaring en intuïtie te beoordelen.

De rechter moet over voldoende kennis beschikken om de waarde van aan de kadastrale afbeeldingen ontleende argumenten te kunnen beoordelen.

Een ander argument tegen verhoging van de bewijskracht is, dat de overheid meer verantwoordelijkheid voor de juistheid van de afbeeldingen zou krijgen.

(1) Ontleend aan Prof.mr. C.H.F. Polak, Recht en administratie, TKL 1954, blz. 273.

De formele wegen

Meer verantwoordelijkheid behoort gepaard te gaan met meer (financiële) aansprakelijkheid voor een zekerheidsverschaffing die in de praktijk reeds bij de huidige wetgeving goed voldoet (1).

Welke toekomst ik in een wijder verband voor civiele rechtspraak graag zou zien voor de rechtsgang met betrekking tot grensconflicten, heb ik reeds eerder in dit hoofdstuk uiteengezet.

4.3.5. De administratieve procedures.

De administratieve procedures zijn in een drietal te verdelen, twee naar mogelijk komend recht en één die momenteel van kracht is:

- . ingevolge de vervallen Wet op de Grondbelasting is het mogelijk administratief te procederen tegen de resultaten van de opmeting van het stuk grond. Naar verwachting vervalt deze procedure bij invoering van het OK. Daarom wordt hierop verder niet ingegaan.

Na invoering van het OK wordt het mogelijk administratief te procederen bij:

- . bijhouding, tegen de kadastrale afbeeldingen van een nieuw gevormde eigendomsgrens en registratie van de wilsovereenstemming;
- . vernieuwing, tegen een opnieuw vastgestelde afbeelding van een reeds eerder door het Kadaster afgebeelde eigendomsgrens met wilsovereenstemming. Vanwege de vrijheid van de mens bij de handhaving van grenzen, is het in strijd met de realiteit te trachten een bijhoudingsprocedure zodanig op te zetten, dat de vernieuwing overbodig wordt.

Op blz. 137 is reeds geschreven dat het OK de mogelijkheid dient te bieden administratief te procederen tegen de resultaten van een grensreconstructie zoals wel bij

(1) Hiermee heb ik niet de financiële aansprakelijkheid op het oog betreffende vergissingen, verzuimen of onregelmatigheden door het Kadaster gepleegd (art. 115 OK) of betreffende inschrijvingen die in strijd met de wet zijn geregeld of geschied (art. 3.1.2.11. NBW). Nee, ik bedoel hier aansprakelijkheden voor overeenstemmingen tussen kadastrale afbeeldingen en rechtstoestand over lange tijd.

De formele wegen

vernieuwing het geval is. In het gevoelsleven van de rechthebbenden zullen de zekerheidsverschaffing door het Kadaster bij vernieuwing en bij grensreconstructies niet als fundamenteel verschillend beschouwd zullen worden. Daarom is te verdedigen dat het niet alleen bij vernieuwing, maar ook bij grensreconstructies mogelijk moet zijn zowel civiel als administratief te procederen. De civiele weg moet open blijven voor de rechtsverhouding tussen belanghebbenden onderling. De administratieve weg kan nuttig zijn niet alleen voor de verhouding tussen rechthebbenden onderling maar ook voor de verhouding met de overheid. Momenteel bestaat tegen zo'n "particuliere grensvernieuwingsprocedure" teveel weerstand, maar die kan door een uitgebreide voorlichting van de zijde van het Kadaster worden weggenomen.

4.3.5. 1. De administratieve procedure inzake bijhouding.

De administratieve procedure na bijhouding is geregeld in de artikelen 59 en 61-63 van het OK en komt op het onderstaande neer:

- . de ambtenaar zendt na wijziging of aanvulling van de kadastrale afbeeldingen van de eigendomsgrens op macro-niveau bericht aan de belanghebbenden (art. 59);
- . binnen twee maanden na de dag van verzending van de in artikel 59, geregelde kennisgeving van de resultaten van de kadastrale afbeeldingen op macro-niveau kunnen belanghebbenden bij de ambtenaar een bezwaarschrift indienen;
- . als het bezwaar door de ambtenaar wordt afgewezen kan de bezwaarde in beroep gaan bij de arrondissementsrechtbank, bij toewijzing eveneens de belanghebbenden (men dient zich door een procureur of notaris te laten bijstaan);
- . de rechtbank beschikt (administratief dus!) omtrent de wijze waarop de bijhouding zal plaatsvinden na oproeping van de verzoeker, de ambtenaar en de belanghebbenden;

De formele wegen

- . beroep in cassatie is mogelijk voor ambtenaar en belanghebbenden;
- . zonodig wordt de bijhouding aangepast.

In artikel 60 staat vermeld, dat bij of krachtens a.m.v.b. wordt geregeld hoe de bijhouding plaatsvindt, als feitelijke omschrijving in de akte en inlichtingen in het terrein voor de ambtenaar onverenigbaar zijn.

Procedures over bijhouding zullen op twee gronden kunnen ontstaan:

- . een onjuiste afbeelding van de nieuwe eigendomsgrens of wilsovereenstemming door het Kadaster;
- . een verandering van de wilsovereenstemming omtrent de eigendomsgrens na de afbeelding door het Kadaster.

De administratieve rechter zal de door de belanghebbende en de ambtenaar aangevoerde argumenten op dezelfde wijze wegen als de civiele rechter. De verschillen liggen vooral in de vorm van de procedure (zie 4.3.3.; aan de orde komen van de kadastrale afbeeldingen en de rol van ambtenaar en belanghebbenden); slechts bij de eerstgenoemde grond zal de administratieve rechter bevelen tot een verandering in de kadastrale afbeeldingen, bij de tweede grond zullen aan de kadastrale afbeeldingen ontleende argumenten zo zwaar wegen, dat de rechter niet tot aanpassing ervan zal bevelen.

In een ideale rechtsgang past raadpleging van kadastrale afbeeldingen bij een civiele rechtspraak omtrent eigendomsgrenzen. Deze bijhoudingsprocedure is een stap in de goede richting: de bijhouding wordt met zodanige wettelijke waarborgen omkleed, dat het huidige, zorgvuldige, hoge bijhoudingsniveau verzekerd wordt en voor ieder kenbaar is. Dit zal de waarde van de kadastrale afbeeldingen niet alleen in administratieve procedures vergroten, maar ook in civiele procedures.

De formele wegen	4.3.5. 2. De administratieve procedure inzake vernieuwing.
Hermetingen	De in het OK geregelde vernieuwing is gegroeid uit de hermetingen.
Wat?	Men spreekt van hermetingen, als in een gebied alle kadastrale afbeeldingen van eigendomsgrenzen opnieuw in onderling landmeetkundig verband worden vastgesteld. (1).
Wanneer?	<p>Hermetingen worden uitgevoerd, wanneer het Kadaster van mening is, dat het niet (meer) op grond van de kadastrale afbeeldingen zijn publiek- en privaatrechtelijke taak kan uitoefenen. Bij de beslissing om al dan niet tot hermeting over te gaan zijn argumenten omtrent kosten, meettechnieken en afbeeldingstechnieken in verleden en toekomst en mate van te bieden privaatrechtelijke en publiekrechtelijke zekerheid onlosmakelijk verbonden. De kadastrale afbeeldingen kunnen van te lage kwaliteit zijn om de volgende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> . er bestaat onzekerheid over de aanwijzing van de eigendomsgrenzen door de rechthebbenden; . veldwerken zijn niet meer aanwezig of van slechte kwaliteit; . beheer heeft de ligging van de eigendomsgrenzen in de loop der tijd op micro- of op macroniveau gewijzigd; . het kaartmateriaal dateert nog uit de oprichtings-tijd van het Kadaster of is door andere redenen slecht (geringe nauwkeurigheid, kleine schaal of niet in één verband) afgebeeld; . de bijhoudingen zijn slecht geweest. <p>Vanwege de zeer hoge kosten van hermetingen zijn deze de laatste jaren zeer sporadisch uitgevoerd. Men probeert zich te behelpen met verbeteringen aan het kaartmateriaal, die veelal op de tekenzalen tot stand kunnen worden gebracht. De kosten van het buitenpersoneel zijn</p>

(1) Het opnieuw vaststellen van grenzen in onderling, landmeetkundig verband kan diepgaande gevolgen hebben voor de zekerheid omtrent eigendomsgrenzen die het Kadaster op informele wijze kan leveren, zie blz. 117 . Hier komen vooral de mogelijke burgerrechtelijke gevolgen van hermetingen en vernieuwing aan de orde.

De formele wegen

veel hoger dan die voor de mensen binnen.
Dit beleid kan van invloed zijn op wat een rechter als behorend tot de kennis van een normale, behoorlijk ontwikkelde burger beschouwt. Als er een hermeting is geweest, zal de van de burger vereiste kennis voor goede trouw meer de micro-kant op neigen dan bij verbetering van het kaartmateriaal omdat bij hermeting naar wilsovereenstemming op micro-niveau gevraagd wordt.

Hoe?

Hoe een landmeter zich bij een hermeting moet opstellen is steeds binnen het Kadaster een belangrijk punt van discussie geweest. Globaal zijn twee stromingen te onderscheiden, de lijdelijke en de vrije stroming:

- . bij de lijdelijke stroming heerst de mening, dat de landmeter slechts in geringe mate rekening mag houden met zijn bevindingen in het terrein. Bij het opnieuw vaststellen van de kadastrale afbeeldingen van een eigendomsgrens heeft hij slechts de micro-vrijheid die te kiezen binnen de precisiestrook van de aanwezige, oude kadastrale afbeeldingen van de eigendomsgrens (zoals de opvatting veelal ook is bij grensconstructies, zie blz. 103). Zo is het risico, dat kadastrale afbeeldingen en openbare registers strijdig worden vrijwel nihil.

In het terrein gebleken afwijkingen van meer dan micro-niveau, zoals verjaring, dienen via een akte in de openbare registers op de kadastrale afbeeldingen verwerkt te worden. De landmeter mag wèl op een mogelijke verjaring wijzen. Zo wordt de continuïteit in de verwerking van rechtsovergangen gewaarborgd;

- . de vrije stroming vindt, dat de landmeter met zo weinig mogelijk rompslomp ervoor moet zorgen dat zijn bevindingen in het terrein op de kadastrale afbeeldingen verwerkt worden. Dat betekent, dat voor vele rechtsovergangen van kleine stukjes grond, bijvoorbeeld ruilinkjes en verjarinkjes, de kadastrale afbeeldingen wordt veranderd zonder voorafgaande akte, althans wanneer geen problemen tussen de rechthebbenden worden verwacht.

De vrijheid strekt zich dus niet alleen uit tot \bar{d}_1 (1), maar ook tot \bar{d} (2) en tot het "kleinere" macro-werk!

(1) Zie blz. 99.

(2) Zie blz. 100.

De formele wegen

Afwijkingen van de oude kadastrale afbeeldingen zonder voorafgaande akte kunnen bij slechte kadastrale afbeeldingen tot zo'n 3 meter oplopen.

De gewijzigde kadastrale afbeeldingen en openbare registers kunnen zo strijdig worden.

Burgerrechtelijke gevolgen van hermetingen

De burgerrechtelijke gevolgen van hermetingen zijn wisselend: de rechter kent aan argumenten, die aan de kadastrale afbeeldingen van hermetingen ontleend worden de waarde toe die hem goed dunkt.

Vervanging

De hermetingen zijn binnenkort verleden tijd. Als het OK wordt ingevoerd, komt de vernieuwing ervoor in de plaats. De wettelijke regeling van de vernieuwing betekent een grote vooruitgang ten opzichte van de hermetingen. Dat zal uit het onderstaande blijken.

De procedure bij vernieuwing

Volgens artikel 75 is het Kadaster bevoegd in bij a.m.v.b. te bepalen gevallen tot een onderzoek van vernieuwing te besluiten. De vernieuwingsprocedure garandeert dat degenen die bij het Kadaster als eigenaar bekend staan worden geraadpleegd omtrent hun ideeën over de ligging van de eigendomsgrens (art. 76). Uit artikel 77 OK is af te leiden, dat grensreconstructies bij vernieuwing alleen plaats vinden, als de ambtenaar dat nodig vindt. De bezwaar- en beroepsprocedure vertoont grote gelijkens met die van de bijhouding (art. 77). Een verschil is, dat van de resultaten van de vernieuwing niet alleen op de kadastrale afbeeldingen maar ook in de openbare registers melding wordt gemaakt: volgens artikel 78 wordt het proces-verbaal van vernieuwing in de openbare registers ingeschreven. De resultaten van een eventuele bijhouding worden alleen in de kadastrale registers en afbeeldingen vermeld (art. 64). Dit verschil is te verklaren uit een markant verschil tussen de bijhouding en vernieuwing: voor bijhouding dient bij of krachtens a.m.v.b. geregeld te worden, wat moet gebeuren als de feitelijke omschrijving van de eigendomsgrens in de akte onverenigbaar is met wat ter plaatse aan de ambtenaar is aangewezen (art. 60). De openbare registers en kadastrale afbeeldingen kunnen niet zonder meer door een bijhouding met elkaar in strijd raken. Bij een vernieuwing worden de resultaten zowel op kadastrale afbeeldingen als in openbare registers verwerkt. Dit is

De formele wegen

nodig, omdat de ambtenaar bij de vernieuwing verstrekkende bevoegdheden heeft om de kadastrale afbeeldingen te wijzigen. Deze behoeven niet overeen te blijven stemmen met de akten in de openbare registers. Om na de vernieuwing kadastrale afbeeldingen en openbare registers weer met elkaar in de pas te laten lopen, wordt het proces-verbaal van vernieuwing ingeschreven in de openbare registers. De oude rechtstoestand verdwijnt op den duur door de specifieke vorm van verjaring van art. 79 OK.

De positie van de ambtenaar bij vernieuwing

Volgens artikel 75 OK (1) kunnen bij vernieuwing volgens de ambtenaar plaats gehad hebbende rechtsovergangen die niet blijken uit de openbare registers zonder aanvullende akte in de vernieuwde kadastrale afbeeldingen worden verwerkt. Dergelijke rechtsovergangen zijn boedelscheiding, -menging, erfopvolging, aanwas, afslag en, wat vooral voor grenzen van belang is, verjaring. Tevens kunnen foutieve akten volgens de bedoelingen der partijen in de kadastrale registratie en afbeeldingen hersteld worden. De ambtenaar verricht zijn grensonderzoek aan de hand van kadastrale afbeeldingen, inlichtingen en waarnemingen. Eventueel worden ook de openbare registers beschouwd. Het verrichten van metingen kan uiteraard een belangrijk deel van het onderzoek zijn. De activiteiten van de ambtenaar blijven niet beperkt tot werkzaamheden in de micro-sfeer. Ook veranderingen in de kadastrale registratie in de macro-sfeer of meer worden mogelijk. De ambtenaar weet duidelijk waar hij aan toe is, in tegenstelling tot bij de vroegere hermetingen met een vrije en lijdelijke stroming. Vooral de voorstander van de vrije stroming bij de hermetingen zal zich dus in het OK goed kunnen vinden. Ook de tegenstander zal zijn bezwaren laten varen. De bezwaren die aan de werkwijze van de vrije stroming bij de hermeting kleefden zijn weggenomen:

- . het is zeer eenvoudig om de beslissingen van de ambtenaar aan het oordeel van de (administratieve) rechter te onderwerpen, zodat juridisch niet verantwoorde beslissingen zijn gesanctioneerd (overigens dient het Kadaster natuurlijk wel voor vernieuwingsambtenaren met toereikende kennis op juridisch en landmeetkundig gebied te zorgen. De rechtsbescherming eist dat) (2).

(1) Zie ook Memorie van Toelichting OK, blz. 140.

(2) Zoals ook betogen Prof. mr. E.A.A. Luijten in Het Ontwerp-Kadasterwet, WPNR 5620, blz. 533 en Prof. mr. P. de Haan in De toekomst van het Kadaster in juridisch-bestuurlijk perspectief, NGT 1979, blz. 174.

De formele wegen

- . in tegenstelling tot wat nu kan gebeuren bij de werkwijze van de vrije stroming bij de hermetingen kunnen door vernieuwing kadastrale afbeeldingen en openbare registers zeker niet met elkaar in strijd raken;
- . de wettelijke regeling van de vernieuwing heeft het voordeel (vanuit Kadasterzijde gezien), dat in elk geval binnen tien jaar na inschrijving van het proces-verbaal de burgerrechtelijke verhouding zich aanpast bij kadastrale registratie, afbeeldingen en bij openbare registers (artikel 79 OK). Er is geen titelzuivering, het landmeetkundig verband met afbeeldingen van voor de vernieuwing blijft dan ook via de hulpkaarten gehandhaafd.

Burgerrechtelijke gevolgen van vernieuwing

Niet alleen voor het Kadaster heeft de wettelijke regeling voordelen, ook voor de burger en derden. En om de burger en derden gaat het uiteraard. Zij zijn ermee gebaat dat na tien jaar na de vernieuwing geen onzekerheid meer bestaat omtrent de ligging van de eigendoms-grens: als de kadastrale afbeeldingen van de eigendoms-grens ingevolge de vernieuwing zijn veranderd, geldt degene die volgens de gewijzigde afbeeldingen een strook grond meer heeft gekregen als bezitter te goeder trouw van die strook. Wanneer nu geen civiele procedure tegen hem wordt aangespannen, wordt deze bezitter te goeder trouw na tien jaar door verjaring eigenaar van die strook. Hiermee zijn kadastrale afbeeldingen, openbare registers en burgerrechtelijke verhouding weer met elkaar in overeenstemming.

De vernieuwing dient men duidelijk te onderscheiden van kaartconversie, waarbij alleen het kaartbeeld wordt gewijzigd en geen contact met de rechthebbenden plaatsvindt.

De vernieuwing belooft een goed middel te worden om de ontwikkelingen in de civielrechtelijke verhoudingen en de vastlegging daarvan in kadastrale registratie en afbeeldingen en openbare registers voor een ieder kenbaar te maken.

De formele wegen

4.3.6. Onteigeningen.

Verschillende procedures

Er zijn verschillende onteigeningsprocedures te onderscheiden: een nutswetprocedure, een Koninklijk Besluitprocedure en een raadsbesluitprocedure, telkens met daaropvolgend onteigeningsgeding. Op deze verschillende procedures zal in deze scriptie niet worden ingegaan. Wat betreft zekerheid omtrent eigendomsgrenzen bieden de drie procedures hetzelfde.

Globaal verloop van de procedures

De onteigeningsprocedures zijn in twee fasen verdeeld, een administratieve en een gerechtelijke procedure. De administratieve procedure wordt door de overheid gestart en heeft tot doel de grond aan te wijzen die onteigend moet worden en de doeleinden waarvoor dat dient te geschieden. Het resultaat is een onteigenings-titel, de administratieve grondslag voor de gerechtelijke procedure.

De gerechtelijke procedure die op de administratieve volgt is geen civiele procedure, hoewel het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wel gedeeltelijk van overeenkomstige toepassing is. Er is geen hoger beroep mogelijk, wel beroep in cassatie. In de gerechtelijke procedure bekijkt de rechter of aan de formaliteiten van de administratieve procedure is voldaan. Is daaraan niet voldaan, dan ontzegt hij de eis en wordt de onteigening niet uitgesproken. Over de inhoud van de resultaten van de administratieve procedure mag de rechter geen oordeel uitspreken. Is aan de formaliteiten wel voldaan, dan spreekt hij de onteigening uit en beslist hij omtrent de hoogte van de schadevergoeding, daartoe geadviseerd door één of drie deskundigen. De titelzuiverende eigendomsoverdracht vindt plaats door inschrijving van het onteigeningsvonnis in de openbare registers.

Landmeetkundige aspecten

Het zal duidelijk zijn dat alleen de administratieve procedure landmeetkundige aspecten kent. Daar worden de grootte en de begrenzing van het te onteigenen stuk grond bepaald.

Volgens de artikelen 12 en 80 van de Onteigeningswet

De formele wegen

dient in de betreffende administratieve procedures het nodige tervisie gelegd te worden:

- . een uitgewerkt plan met uitvoerige kaarten van het werk en met grondtekeningen, waarop de te onteigenen percelen (1) met vermelding van hun kadastrale nummers zijn aangewezen;
- . een lijst van de kadastrale nummers van de te onteigenen percelen met vermelding van o.a. de grootte van die percelen zoals bekend bij het Kadaster en bovendien, als slechts een deel van een perceel wordt onteigend, de grootte van het te onteigenen deel.

Deze gegevens dienen eveneens in het besluit tot aanwijzing van de te onteigenen percelen worden vermeld (artikelen 14 en 83 Ontheingingswet).

Het is vreemd dat in de bepaling over het uitgewerkte plan alleen over percelen gesproken wordt en in de bepaling over de lijst met de grootte niet alleen over gehele maar ook over gedeeltelijke percelen.

In tegenstelling tot wat schijnt bij het lezen van de eerste bepaling blijkt het toch mogelijk gedeeltelijke percelen te onteigenen.

Het lijkt mij raadzaam, dat de overheid bij onteigening van gedeeltelijke percelen zoveel mogelijk tracht in samenwerking met de te onteigenen rechthebbende een nieuwe grens te vormen die aangeeft tot waar onteigend wordt en deze door het Kadaster te laten afbeelden. Zo worden alleen gehele percelen onteigend. Dan kan het Kadaster de grootte bepalen van de zo gevormde percelen. De in de kadastrale registratie opgenomen grootte is bij de procedure zeer belangrijk, terwijl het toch een kadastraal bijproduct is van soms dubieuze kwaliteit. De rechter eist, dat de grootte "exact" bekend is! (2)

De te onteigenen percelen worden op een uitgewerkt plan weergegeven. Over de schaal van zo'n plan zegt de

- (1) Stukken grond, omgeven door de kadastrale afbeeldingen van de eigendomsgrenzen.
- (2) Arr.rechtb. 's-Hertogenbosch, 25-3-1977, NJ 1978, nr.3.

De formele wegen

Onteigeningswet niets; in de procedure is de grens tot waar onteigend wordt dus tot op een zeker macro-niveau bekend. Dat blijft zo, als geen problemen ontstaan over de ligging van de grens.

Problemen over grenzen

Als er wel problemen over grenzen komen, kunnen we die onderscheiden in problemen tijdens en problemen na de administratieve procedure.

Problemen tijdens de administratieve procedure

Alleen tijdens deze fase kenbaar gemaakte problemen zullen gehonoreerd kunnen worden. Onteigend worden percelen of delen van percelen. Voor overheidsorgaan en de te onteigenen eigenaar is het dus heel belangrijk te weten waar in het terrein de kadastrale afbeeldingen van de eigendomsgrenzen zich bevinden: dan weet men tot op micro-niveau welke percelen wel, niet of voor een deel onteigend moeten worden. Vergissingen zijn heel vervelend, omdat de hele administratieve procedure dan opnieuw begonnen moet worden: voor de rechter tellen geen bedoelingen, omdat welhaast per definitie sprake is van een conflict, maar de hem verstrekte tekeningen, kadastrale nummers en groottes. Het is dus raadzaam het Kadaster altijd de kadastrale afbeeldingen in het terrein te laten reconstrueren, zodat vergissingen zijn uitgesloten.

Een grensgeschil tussen twee eigenaren die allebei worden onteigend gaat aan de onteigeningsprocedure voorbij. Zij dienen onderling civiel te procederen over het bedrag van de schadevergoeding. Dit wordt naar oppervlakte berekend. De oppervlakte wordt weer door de ligging van de grenzen bepaald.

Problemen na de administratieve procedure

De kadastrale afbeeldingen van de grenzen van de onteigende percelen zijn onwrikbaar (1): de administratieve procedure levert alle mogelijkheden om -al dan niet met hulp van deskundigen- te protesteren tegen de grenzen van wat onteigend moet worden en de gerechtelijke procedure garandeert dat wordt gecontroleerd of de formaliteiten wel in acht worden genomen. Deze onwrikbaarheid levert vaak problemen op, omdat de kadastrale afbeeldingen niet zijn gecontroleerd. Dan zijn de verkeerde (delen van) percelen onteigend.

Als gedeeltelijke percelen zijn onteigend, komt de

(1) Uiteraard blijft op micro-niveau doorgaans wel onzekerheid bestaan, zie 4.2.

De formele wegen

landmeter na inschrijving van het onteigeningsvonnis in de openbare registers ambtshalve in het terrein. Hij moet dan de kadastrale afbeeldingen van de nieuwe grens toepassen. Zijn opstelling is hier anders dan bij de meeste nieuwe grenzen: hij moet op aanwijzing van het openbaar lichaam waarvoor onteigend is de grens afbeelden. Voor de afbeeldingen is geen blijk van wils-overeenstemming tussen de eigenaren aan beide zijden van de grens vereist, alweer omdat haast per definitie sprake is van een conflict.

Conclusies

De belangrijkste conclusies uit 4.3.6. zijn:

- . het kadastrale bijproduct grootte heeft, gezien de niet gegarandeerde kwaliteit ervan, een te grote waarde in de onteigeningsprocedure,
- . de kadastrale inbreng in de onteigeningsprocedure is te gering en als deze voorkomt te laat. Kadastrale deskundigheid dient vroegtijdig in de procedure te worden ingeschakeld; zo mogelijk dienen gehele percelen te worden onteigend, die in de administratieve procedure in het terrein zijn uitgezet.

4.3.7. De ruilverkaveling.

Inleiding

Het is niet goed mogelijk de gang van zaken bij een ruilverkaveling te verdelen in een registratie- en afbeeldingsdeel voor hoofdstuk 3 en een vaststellingsdeel voor hoofdstuk 4.

Beide delen zijn in de ruilverkavelingsprocedure verweven. De ruilverkavelingsprocedure wordt hier behandeld, voorzover de zekerheid omtrent de ligging van eigendomsgrenzen daarbij aan de orde komt.

Opvallend in een ruilverkavelingsprocedure is, dat zowel de juridische als de technisch-landmeetkundige aspecten van geheel eigen aard zijn:

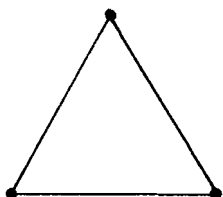
Juridisch aspect

- . wat het juridisch aspect betreft: na afloop van de ruilverkaveling zijn in principe (1) alle grenzen, behalve de blokgrans, nieuw, vanwege de titelzuive-

(1) Zulks geldt alleen maar, als tijdens de ruilverkavelingsprocedure alle formaliteiten in acht zijn genomen, waarover meer op blz. 199.

De formele wegen

Technisch-landmeet-
kundig aspect



Toelichting aan de
hand van de ruil-
verkavelings-
procedure

rende werking van de akte van toedeling, waarvan de kadastrale afbeeldingen op macro-niveau, de zogenaamde kavelkaarten, deel uitmaken ingevolge artikel 95 lid 2 van de Ruilverkavelingswet;

- . wat het technisch-landmeetkundig aspect betreft: ruilverkavelingsprojecten beslaan grote oppervlaktes, een groot aantal metingen is vereist. De organisatie en planning van een ruilverkaveling werken sterk van groot naar klein, wat in de landmeetkundige werkzaamheden tot uitdrukking komt. De opbouw daarvan verschilt aanzienlijk van de lokale bijhoudingsmetingen. Vanwege het enorme aantal metingen dat bij een ruilverkaveling is vereist, zijn de kosten daarvan erg hoog. Men houdt de kosten zo laag mogelijk door veel metingen fotogrammetrisch te verrichten. Fotogrammetrische metingen hebben het nadeel dat ze minder precies zijn en dat de kans dat grove meetfouten onontdekt blijven groter is dan het geval is bij terrestrische metingen. Hoe meer fotogrammetrische metingen, des te minder zijn de metingen gecontroleerd. Juist door de verstrekkende juridische consequenties van de ruilverkaveling leidt de toepassing van fotogrammetrie soms tot problemen omtrent de ligging van grenzen.

De spanningsdriehoek juridische waarde van de kadastrale afbeeldingen - landmeetkundige technieken - kosten komt bij ruilverkavelingsprojecten wel heel sterk naar voren. Daarom is hechte samenwerking tussen juristen en landmeters bij notariaat, Kadaster en rechterlijke macht nodig.

Een en ander zal aan de hand van de ruilverkavelingsprocedure worden toegelicht, Problemen met betrekking tot grenzen kunnen achtereenvolgens naar voren komen bij de eerste schatting, bij het plan van toedeling, tussen plan en akte van toedeling en na afloop van de ruilverkavelingsprocedure.

Onder verantwoordelijkheid van de plaatselijke commissie komen eerste schatting en plan van toedeling vast te staan, die door de Centrale Cultuurtechnische Commissie goedgekeurd moeten worden.

De formele wegen
De eerste schatting

Bij de eerste schatting (1) wordt de waarde van de inbreng bepaald. De waardebepaling kan op twee wijzen geschieden:

- . door een schatting van een intervalwaarde van een vierkante meter grond, vermenigvuldigd met het kadastrale bijprodukt grootte. Beide grootheden hebben een grote standaardafwijking;
- . door een schatting gebaseerd op een bodemkaart.

Een stuk grond valt meestal in meerdere klassen. Elke klasse per stuk grond wordt geplanimetreerd (2) op de betreffende kadastrale kaart, het werkplan I. Sommatie van klasse-groottes over een stuk grond behoort de grootte van de inbreng op te leveren.

Als het vermoeden bestaat dat de rechthebbenden zullen protesteren tegen de kadastrale grootte wordt deze apart, zo mogelijk uit meetcijfers, bepaald. Soms blijkt later in de procedure dat de grootte slecht bepaald is. Zo mogelijk blijft het dan bij die constatering.

Bezwaar kan worden gemaakt bij de plaatselijke commissie, dat zo nodig verder wordt behandeld door rechter-commissaris en rechtbank, met mogelijkheid tot cassatie in het belang der wet. De procedure heeft civiele en administratieve kenmerken. Als tussentijds overeenstemming over de grenzen wordt bereikt, wordt de bezwarenbehandeling gestopt. Problemen die zich na afloop van een ruilverkavelingsprocedure voordoen leiden tot een civiele procedure als beschreven in 4.3.4. De Staat is verantwoordelijk voor fouten die tijdens de ruilverkavelingsprocedure zijn begaan maar pas na afloop ervan worden ontdekt (bijvoorbeeld het op de verkeerde plaats graven van een sloot) (3).

Vaak is de grootte voor de boeren gevoelsmatig belangrijker dan de waarde. Men hoort wel uit de praktijk, dat zij verschillen tussen opgegeven en na uitmeting bepaalde grootte van het nieuwe stuk grond accepteren tot 0.2 ha op 5 ha. Het is echter niet bevredigend, dat niet op grond van onderzoek (bijvoorbeeld een enquête) een norm is opgesteld voor een standaardafwijking van

- (1) Zie ook IKR, hoofdstuk IV.
 (2) Planimetreren is een grafische wijze om groottes te bepalen.
 (3) Ruilverkavelingswet, artikel 54 lid 6.

De formele wegen

Landmeetkundige werkzaamheden die leiden tot het plan van toedeling

Verhouding tussen fotogrammetrische en terrestische metingen

de kadastrale grootte in de ruilverkavelingsprocedure. Deze zou dan mede gebaseerd moeten zijn op de verwachtingen van de boeren.

Veel van de landmeetkundige werkzaamheden met juridische gevolgen zijn geconcentreerd in de werkzaamheden die leiden tot het plan van toedeling. Zij draaien allemaal om één spil, een kaart die zich in onderstaande drie gedaantes voordoet:

- het werkplan II, schaal 1:2000. Deze kaart moet een actuele weergave geven van het gebied. Exemplaren van deze kaarten dienen om op te ontwerpen (aan te geven welke topografische grenzen eigendomsgrenzen worden, welke eigendomsgrenzen vervallen e.d.). Op andere exemplaren wordt het verloop van de meetwerkzaamheden geregistreerd. Vòòr de wenszitting moet het werkplan II als basiskaart voltooid zijn;
- de kavelkaart, schaal 1:5000. Dit is een verkleinde versie van het werkplan II, die als overzichtskaart dient bij de tervisielegging van het plan van toedeling.
In principe (1) nemen in Gelderland de rechthebbenden hun beslissing al dan niet akkoord te gaan met de grenzen zoals voorgesteld in het plan van toedeling op basis van de kavelkaart (de grenzen zijn dan op macro-niveau bekend);
- het nieuwe kadastrale bijblad, schaal 1:2000, dat groeit uit het werkplan II. In principe (2) is de waarde van de kaart dezelfde als die van een minuutplan.

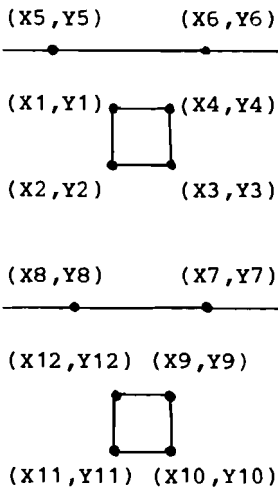
De kaart is voor een deel gegrondvest op fotogrammetrische metingen en voor een deel op terrestrische metingen. De fotogrammetrische metingen zijn sneller en goedkoper, maar minder betrouwbaar dan terrestrische metingen. Hoe meer terrestrische, aanvullende metingen worden verricht des te betrouwbaarder, maar ook duurder, worden de metingen. Hoe mijn mening is over de gewenste verhouding tussen terrestrische en fotogrammetrische metingen, zal worden toegelicht nadat is uiteengezet hoe bij het Kadaster wordt gehandeld.

- (1) Op initiatief van het Kadaster of op verzoek van rechthebbenden worden grensuitsettingen in het terrein gedaan ter controle op of ter verduidelijking van de macro-kavelkaart.
- (2) Mits de formaliteiten in acht genomen zijn, heeft de ruilverkaveling titelzuiverende werking. Er ontstaat dan een rechtstoestand die onafhankelijk is van voorgaande rechtshandelingen, zie blz. 199.

De formele wegen
Opbouw van de kaart

Voordelen fotogrammetrische metingen

Fotogrammetrische meting:



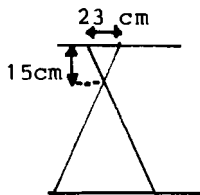
Zoveel mogelijk metingen voor de opbouw van het werkplan II (1) geschieden fotogrammetrisch. Op deze metingen zal eerst ingegaan worden.

De fotoschaal wordt ongeveer 1:6200 gekozen om de foto's niet alleen voor het werkplan II, maar ook voor het maken van een GBKN te kunnen gebruiken (2). In ruilverkavelingsgebieden worden de opnamen in zwart-wit gemaakt. De kaartschaal van het werkplan II wordt 1:2000, omdat het werkplan II moet toegroeien naar de nieuwe kadastrale kaart. En 1:2000 is de schaal voor kadastrale kaarten in landelijk gebied.

Fotogrammetrische metingen zijn niet alleen snel en goedkoop, ze hebben nog een voordeel bij gebruik in landelijk gebied met verspreide bebouwing: zonder dat uitgebreide metingen nodig zijn kunnen kadastrale afbeeldingen van eigendomsgrenzen die duidelijk in het terrein zichtbaar zijn in een fotogrammetrische verlichting worden vastgelegd aan verderaf gelegen fotogrammetrisch bepaalde punten, of zelfs zachte topografie. Kadastrale afbeeldingen van eigendomsgrenzen die niet duidelijk in het terrein zichtbaar zijn kunnen terrestrisch worden aangesloten op dergelijke, fotogrammetrisch bepaalde, punten. Dat dergelijke aansluitingspunten niet zeer precies bekend zijn is niet erg, omdat bij latere, terrestrische reconstructies over grotere afstanden precisie-vermindering toch onvermijdelijk is. Wel is het belangrijk eilanden met hoge concentraties van harde topografie terrestrisch op te meten en terrestrisch vast te leggen aan de fotogrammetrisch bepaalde aansluitingspunten; tevens is het zaak om dicht bij de concentraties gelegen kadastrale afbeeldingen op hun beurt terrestrisch op de terrestrische eilanden aan te sluiten, omdat over kleinere gebieden niet te veel precisie-vermindering mag optreden. In elk geval dienen altijd de eigenmaten van huizen terrestrisch opgenomen te worden om bij latere reconstructies aan de hoge precisie-eisen te kunnen voldoen.

(1) Deze gedaante van de kaart zal als roepnaam gekozen worden, omdat hiermee in de procedure het meeste gebeurt.

(2) Wanneer 1:6200 gevlogen wordt, resulteert dit bij een foto van 23x23 cm² en een cameraconstante van 15 cm in een foto die een gebied bestrijkt van 1400 x 1400 m².



1 cm op de foto \approx 6200 cm in het terrein
23 cm op de foto \approx 23x62 m \approx 1400 m in het terrein
Foto's van een gebied van 1400 m x 1400 m resulteren vanwege langs-overlap van 60% in een model van 1000 m x 500 m. Aangezien in de GBKN ruitvierkanten zijn aangegeven van 1000 m x 1000 m kunnen twee modellen in één ruitvierkant.

De formele wegen

Nadelen fotogrammetrische metingen

Terrestrische grondslag met fotogrammetrische verdichting met betrouwbaarheid en precisie

Betrouwbaarheid en precisie van fotogrammetrische detailmetingen

De nadelen van fotogrammetrische metingen zijn dat betrouwbaarheid en precisie hetzij gering zijn, vergeleken met terrestrische metingen, hetzij in de praktijk niet te schatten.

Het tweede nadeel is uiteraard veel erger dan het eerste. Bij beslissingen waarbij het eerste nadeel een rol speelt zijn afwegingen aan de orde, bij beslissingen met het tweede nadeel is het meer gokken.

Betrouwbaarheid en precisie van terrestrische grondslagen van paspunten zijn sterk verbeterd, sinds de kringnetten de veelhoeken zijn gaan verdringen. De terrestrische grondslagen worden fotogrammetrisch verdicht, zodat een driehoeksnet als grondslag ontstaat dat voor een deel fotogrammetrisch en voor een deel terrestrisch is bepaald.

Bij het Kadaster zijn computerprogramma's in ontwikkeling waarbij ook van de fotogrammetrische verdichting precisie en betrouwbaarheid in getallen uitgedrukt kunnen worden, zodat misschien getalmatige uitspraken over de nauwkeurigheid van de gehele grondslag kunnen worden gedaan.

Het is belangrijk om zoveel mogelijk harde topografie als huizen in een volgende verdichtingsfase op te nemen: huizen en andere harde topografie zijn essentieel voor latere reconstructies van kadastrale afbeeldingen van eigendomsgrenzen. Het is daarom nodig dat getalmatige uitspraken over de nauwkeurigheid waarmee de huizen relatief ten opzichte van de dichtstbijzijnde andere huizen liggen gedaan kunnen worden.

Dat is niet mogelijk als de huizen bij een fotogrammetrische detailmeting worden opgenomen; betrouwbaarheid en precisie van dergelijke detailmetingen zijn niet in een getal uit te drukken.

De fotogrammetrische detailmetingen zijn ongecontroleerd, althans niet volgens een systeem gecontroleerd. Met gezond verstand worden uiteraard wel controles uitgevoerd. Voor systematische controles bij de huidige stand van de techniek zou vereist zijn, dat alles twee keer gemeten en gekarteerd werd. Dat is in de praktijk veel te duur. De afwezigheid van een systematische controle heeft tot gevolg, dat de kans dat blunders in metingen onontdekt blijven niet te verwaarlozen is. Fouten in interpretatie van de ligging van de eigen-

De formele wegen

domsgrens kunnen in de orde van meters liggen. Dit kan tot grote problemen leiden, zoals in de praktijk blijkt. Zo kreeg ik op het Kadaster in Arnhem een probleem over de ligging van een eigendomsgrens onder ogen, waarbij de fotogrammeter in plaats van een sloot een kant van een weg als grens had geïnterpreteerd. Deze verkeerde grens was op de kavelkaart terecht gekomen en pas jaren later, na overschrijving van de in principe titelzuiverende akte van toedeling, waarvan de kavelkaarten ingevolge art. 95 lid 2 van de Ruilverkavelingswet deel uitmaken, werd de fout ontdekt. De gedupeerde moest nu maar zien aan te tonen, dat de grens verkeerd was afgebeeld. Het is dus zaak zoveel mogelijk blunders systematisch te voorkomen en op te sporen met het gezonde verstand.

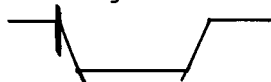
Gezond verstand-
controles

Voordat fotogrammetrische metingen uitgewerkt worden, wordt door de fotogrammeters een bezoek aan het terrein gebracht. Na de uitwerking volgens controles binnen en buiten op grove fouten. Wordt een fout gevonden dan wordt overgemeten.

Controles binnen

Binnen wordt gecontroleerd op zichtbare afwijkingen. Zo wordt gekeken of de afstand tussen spoorrails wel constant is, of punten wel bij benadering op een rechte lijn of op een cirkelboog liggen en of huizen wel rechthoekig zijn. Het zal duidelijk zijn dat de controlemogelijkheden sterk afhankelijk zijn van de identificeerbaarheid van de objecten. Sommige fouten zijn binnen niet te controleren. Ter verduidelijking daarvan de volgende voorbeelden:

Scherpe insteek:
duidelijk



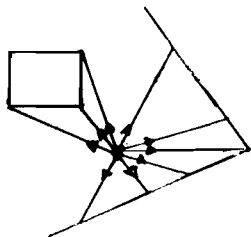
Glooiende insteek:
onduidelijk



- . de vorm van schiefhoekige huizen is binnen niet te controleren;
- . verkeerde interpretatie van slootkanten, een gevolg van de overdreven hoogteverschillen die de fotogrammeter ziet. Bij een scherpe insteek zijn geen problemen, bij een glooiende des te meer. Een oplossing van dit probleem is "kant waterkant" te karteren;
- . fouten ten gevolge van hoogteverschillen zoals bij dakranden van huizen. Het is voor een fotogrammeter vaak moeilijk te zien waar een dakoverstek begint.

De formele wegen

Terrestrische
aanvullingen



stermetingen

Omdat alles maar één keer wordt gemeten is er geen controle of de precisie wel hoog genoeg is bij de fotogrammetrische detailmetingen. De precisie is sterk afhankelijk van de kwaliteit van de foto.

De controle op de fotogrammetrische detailmetingen binnen wordt door het Kadaster als onvoldoende beschouwd. Daarom vinden er buiten aanvullende terrestrische metingen plaats, waarover hieronder meer.

Controles geschieden bij de naverkenning met verificatielijnen of met stermetingen. Bij stermetingen worden met een tachymeter allerlei details opgemeten. Zo ontstaan verificatielijnen in alle richtingen. De resultaten worden vergeleken met een gedigitaliseerde kaart.

Naast controle door verificatielijnen en stermetingen wordt nog een aantal terrestrische metingen gedaan voor de tervisielegging van het plan van toedeling.

De aard van de blijvende eigendomsgrens is van belang voor de beslissing of de kadastrale afbeelding ervan al dan niet terrestrisch uitgezet wordt:

- . duidelijke cultuurgrenzen worden fotogrammetrisch opgenomen en verder niet met de mensen overlegd, "omdat deze voor iedereen duidelijk zijn". Hiermee wordt het risico genomen dat een fotogrammetrische interpretatieblunder onontdekt blijft, wat tot problemen als beschreven op blz. 193 kan leiden;
- . van niet-cultuurgrenzen of cultuurgrenzen die op de foto slecht overkomen wordt de kadastrale afbeelding in het terrein uitgezet.
Omdat bij de ruilverkaveling alleen waarde wordt ingebracht (en het stuk grond van ondergeschikt belang is) en de akte van toedeling met bijbehorende kavelkaarten in de procedure titelzuiverend is, zodat in principe alle grenzen (behalve de blok-grens) nieuw zijn, beschouwt de landmeter zich als vrijer ten opzichte van de kadastrale afbeeldingen dan bij de vergelijkbare niet in een ruilverkaveling vallende reconstructies. Compleet van de kadastrale afbeeldingen en openbare registers afwijkende aanwijzingen worden geregistreerd.

De formele wegen

Argument hierbij is, dat de akte van toedeling het geheel dekt. Op een dergelijke wijze worden zelfs verzwegen eigendomsoverdrachten zoals bijvoorbeeld ruilingen verwerkt mits niet van al te grote betekenis. Veel afwijkingen zijn ontstaan bij kadastrale afbeeldingen van grenzen die niet tegelijk cultuur- en eigendomsgrens waren. Bij het Kadaster beschouwt men de overeenstemming tussen terreinsituatie, openbare registers, kadastrale afbeeldingen en burgerrechtelijke verhouding als van het allergrootste belang.

Er komen niet zoveel sluimerende geschillen naar boven, maar mocht het gebeuren, dan worden de kadastrale afbeeldingen aangehouden. Men moet dan civiel gaan procederen om de problemen op te lossen.

De beslissing om de kadastrale afbeeldingen van een eigendomsgrens voor het plan van toedeling in het terrein uit te zetten wordt niet alleen genomen op grond van het criterium of het wel of niet een cultuurgrens is. De kadastrale afbeeldingen van de onderstaande grenzen worden in elk geval in het terrein uiteengezet:

- . de grenzen van de stukken grond waarop de woonhuizen staan (huispercelen). In het algemeen verandert de ligging in het terrein hiervan niet zodat ze voor goedkeuring van het plan van toedeling in de nieuwe kadastrale afbeeldingen kunnen worden verwerkt. Als bij reconstructie blijkt, dat de rechthebbenden de ligging van de grens graag anders kadastraal afgebeeld zien, stelt de landmeter zich op zoals hierboven vermeld bij "niet-cultuurgrenzen of cultuurgrenzen die op de foto slecht overkomen". De grenzen van de huispercelen worden tot op micro-niveau met de mensen besproken, omdat men bij het Kadaster het idee heeft, dat juist bij deze grenzen grote behoefte bestaat aan een tot op micro-niveau kennen van de grens. Resultaten van de enquêtes (zie blz. 59 en 90) wijzen in dezelfde richting;
- . de blokgrens, de grens van het ruilverkavelingsgebied. Deze grens is de enige die zeker niet onder

De formele wegen

de titelzuiverende werking van de ruilverkaveling valt, omdat alleen de eigenaren aan de ruilverkavelingskant van de blokgrens aan de ruilverkaveling meedoen.

Daarom moet de blokgrens tot op micro-niveau bekend zijn bij de rechthebbenden;

- de grenzen die voorkomen op het plan van wegen en waterlopen en grenzen zijn van huispercelen worden eveneens reeds voor de tervisielegging van het plan van toedeling uitgezet. Deze grenzen zijn al vroeg in de procedure bekend, omdat zij van belang zijn voor de bepaling van de algemene aftrek. Zij kunnen worden aangewezen, omdat de aanliggende eigenaren bij huispercelen bij het plan van toedeling doorgaans toch niet meer veranderen. De wijze waarop de uitzetting tot stand komt is afhankelijk van het feit of de grenzen al in het terrein lagen of niet. Waren zij reeds aanwezig, dan worden zij, net als blokgrens en grenzen van huispercelen, uitgezet aan de hand van kadastrale afbeeldingen (zo mogelijk veldwerken). Waren zij nog niet aanwezig, dan worden zij uitgezet naar aanleiding van cijfermatige gegevens uit het plan van wegen en waterlopen ("een weg heeft een breedte van 12 meter", bijvoorbeeld).

Nieuwe grenzen die krachtens bijhouding worden afgebeeld worden ook terrestrisch gemeten. Dat gebeurt ook met bijhoudingsmetingen buiten het ruilverkavelingsgebied, zodat het systeem consistent blijft.

Beoordeling plan van toedeling

Wanneer alle voor het plan van toedeling noodzakelijke landmeetkundige en andere werkzaamheden zijn voltooid, moeten de rechthebbenden beslissen of zij akkoord gaan met het plan van toedeling. Volgens de IKR, artikel 337, moeten tijdens de tervisielegging van het plan van toedeling alle op de kavelkaarten voorkomende grenzen in het terrein worden uitgezet. Vaak blijkt bij de overgang van de stukken grond, zo'n drie à vier jaar later, dat de rechthebbenden niet meer weten waar de afbeeldingen van de grenzen in het terrein uitgezet zijn geweest. Dan moeten die afbeeldingen nog een keer in het terrein worden uitgezet. Bij het Kadaster Directie Gelderland probeert men dubbele uitzettingen

De formele wegen

te voorkomen op de hieronder beschreven wijze. Overigens verschilt de handelwijze niet alleen per Directie, maar ook per verkaveling. In principe beslist men in Gelderland aan de hand van de kavelkaart (schaal 1:5000) of men met de eigendomsgrenzen zoals voorgesteld in het plan van toedeling akkoord gaat (1). De inzage van de kavelkaart wordt door het Kadaster beschouwd als de aanwijzing aan de rechthebbenden van de grenzen zoals die na inschrijving van de akte van toedeling met kavelkaarten zullen zijn, althans wanneer het plan van toedeling ongewijzigd komt vast te staan. Als deze macro-aanwijzing de rechthebbenden niet voldoende zekerheid omtrent de ligging van de eigendomsgrens geeft, moeten zij zelf maatregelen nemen. Zo kunnen zij vragen om uitzetting van de grens in het terrein, waartoe het Kadaster altijd bereid is.

Nieuwe eigendomsgrenzen

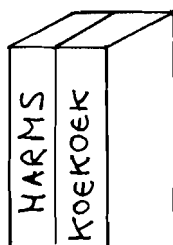
Als het plan van toedeling vaststaat en de kavelovergang nadert, wordt een aantal van de eigendomsgrenzen in het terrein zichtbaar gemaakt en/of de rechthebbenden aangewezen.

Alle eigendomsgrenzen zijn vanuit juridisch standpunt bekeken in principe nieuw vanwege de titelzuivering. Feitelijk, in het terrein, zijn een aantal nieuw en liggen een aantal op dezelfde plaats als voor de ruilverkaveling. Sommige feitelijk nieuwe eigendomsgrenzen worden zichtbaar gemaakt of de rechthebbenden in het terrein aangewezen:

- . duidelijke cultuurgrenzen worden niet in het terrein zichtbaar gemaakt of aangewezen. Zij staan alleen op kavelkaart en op werkplan II en zijn verduidelijkt in het plan van toedeling. Zo is vaak in het plan van toedeling de bepaling opgenomen dat de grenzen zullen lopen aan de kanten van de sloten in plaats van midden in de sloten; dit voor beheersdoeleinden. Benadrukt moet nog eens worden, dat het risico dat zij tengevolge van een fotogrammetrische interpretatiefout foutief zijn gekarteerd niet denkbeeldig is, zeker gezien het feit dat zij ook voor goedkeuring van het plan van toedeling vaak niet in het terrein zichtbaar zijn gemaakt en met de rechthebbenden besproken;

(1) Bij de ruilverkaveling in Gelderland zijn de afbeeldingen op de kavelkaart dus welhaast beslissend voor de eigendomsgrens.

De formele wegen



• andere grenzen die niet reeds eerder in de procedure zijn aangewezen (1), worden wel zichtbaar gemaakt of aangewezen, bijvoorbeeld boskanten die niet fotogrammetrisch te bepalen zijn. De wijze waarop men te werk gaat is afhankelijk van het feit of de betreffende grens kort te voren is opgemeten:

- bij kort tevoren opgemeten grenzen worden wel veldwerken van die opmeting gebruikt voor de uit-zetting (2) in het terrein;

- andere grenzen worden uitgepast uit het werkplan II, waarmee grafische precisie- en betrouwbaarheidsfactoren worden gecreëerd bovenop de precisie- en betrouwbaarheidsfactoren die al aanwezig waren ten gevolge van eerdere, voornamelijk fotogrammetrische metingen en kartering. Met de uitpasgegevens worden de grenzen nu in het terrein uitgezet, waarmee opnieuw precisie- en betrouwbaarheidsfactoren worden geïntroduceerd. De veldwerken die hierbij gebruikt worden dienen voor latere reconstructies. Niet alle uitgezette grenzen worden de rechthebbenden aangewezen. Waar mogelijk worden de grenzen met paaltjes aangegeven, waarop de namen van de eigenaren staan vermeld. Zij kunnen dan zelf controleren of de afpaling in overeenstemming is met het plan van toedeling.

Het is duidelijk dat het enkel zichtbaar maken van de paaltjes de bewijsrechtelijke waarde van de kadastrale registratie in civiele procedures aantast: er bestaat kans dat paaltjes tussentijds worden verzet waardoor onzekerheid over de grens ontstaat. De eigenaren en de landmeter hebben het geheel niet met elkaar besproken, wat de onzekerheid vergroot.

In het verleden werden wel de veldwerken die voor de ruilverkaveling waren gemaakt na het inschrijven van de akte van toedeling weggegooid. Argument hiervoor was, dat akte met kavelkaarten titelzuiverend waren, zodat met een nieuwe eigendomssituatie werd gestart.

- (1) De eigendomsgrenzen van huispercelen bijvoorbeeld zijn wel reeds aangewezen. Als de IKR, artikel 337, wordt nagevolgd zijn alle grenzen reeds aangewezen.
- (2) Overigens ook voor kartering op het werkplan II.

De formele wegen

Oude gegevens zouden dan niet bewaard hoeven blijven. In de jurisprudentie blijkt echter, dat de ruilverkaveling wat de nieuwe grenzen betreft niet titelzuiverend werkt als de formaliteiten niet in acht genomen zijn (1). De gedupeerde moet dat dan wel zelf bewijzen. De rechter gaat er doorgaans van uit dat bij ruilverkavelingen de nieuwe kadastrale afbeeldingen de burgerrechtelijke verhoudingen weergeven. Wanneer marginaal verschoven grenzen niet aan de rechthebbenden zijn aangewezen zijn de formaliteiten volgens de rechter niet in acht genomen, ten gevolge waarvan de titelzuivering geldt voor de oude grens en niet voor de nieuwe.

Men bewaart daarom tegenwoordig veelal de veldwerken, bijbladen en hulpkaarten met betrekking tot de oude grenzen. Als de rechthebbenden problemen hebben over al dan niet originele verkrijging van een stuk grond, kunnen zij zich aan de hand van de kadastrale afbeeldingen van oude en nieuwe grens een beeld vormen van de geschiedenis van de ligging van en van de wilsovereenstemming omtrent de grens, zij het dat het Kadaster geen verbinding legt door middel van een hulpkaart tussen de kadastrale afbeeldingen van voor de inschrijving van de akte van toedeling en daarna.

De geschiedenis van de ligging van en wilsovereenstemming omtrent de grens is dus in een ruilverkavelingsgebied nooit in alle schakels bekend. Het is economisch niet haalbaar daarvoor te zorgen, omdat hulpkaarten maken een grote belasting voor het Kadaster zou betekenen. Het is daarom beter een andere weg dan het bewaren van gegevens te kiezen om de rechthebbenden in ruilverkavelingsgebieden zekerheid omtrent hun eigendomsgrens te geven.

De procedure voor het tot stand komen van nieuwe grenzen dient zodanig te zijn dat de juridische waarde en technische kwaliteit zekerheid kunnen geven voor de toekomst, alles op economisch en bedrijfskundig verantwoordelijke wijze. In elk geval dient elke grens met de rechthebbenden op macro-niveau besproken te worden, bij huizen tot op micro-niveau in het terrein. Aan zo'n procedure zou door het Kadaster strikt de hand gehouden moeten worden, zodat de resultaten van de procedure bij een rechter vertrouwen opwekken.

(1) Hof 's Hertogenbosch, 17-4-1979. Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft.
 KG rechtbank 's Hertogenbosch, 23-2-1978. Zie OJZ, Lab. voor Geodesie, Delft.
 Hof Arnhem, 17-11-1953, NJ 1954, nr. 202.

De formele wegen

Mogelijke verbeteringen in de verhouding tussen terrestrische en fotogrammetrische werkzaamheden

Optimaal afbeeldingssysteem

Hiervoor is uiteengezet hoe men met fotogrammetrische en terrestrische werkzaamheden probeert om in een ruilverkaveling een acceptabele verhouding tussen kosten en zekerheid omtrent eigendomsgrenzen te bewerkstelligen. Naar mijn mening verdient het voor een weloverwogen Kadasterbeleid aanbeveling onderzoek te doen naar de verhouding van het percentage fotogrammetrische detailmetingen tot het aantal blunders in het verleden om zo mogelijk tot een verwachting van het aantal blunders bij een bepaald aandeel fotogrammetrische detailmetingen te komen. Het acceptabele aantal blunders moet bepaald worden door de kosten die de betreffende verhouding fotogrammetrische detailmetingen - terrestrische detailmetingen met zich meebrengen, de te verwachten kosten voor Kadaster en/of rechthebbenden die blunders met zich meebrengen en het acceptabele verlies aan vertrouwen in het Kadaster ten gevolge van blunders. Verder verdient het aanbeveling zoveel mogelijk fotogrammetrische metingen in de verschillende fotogrammetrische verdichtingsfasen van de terrestrische grondslag te verrichten en zo min mogelijk in de detailmetingsfase. Bij verdichtingen zijn immers getalmatige uitspraken over precisie en betrouwbaarheid te geven, waarop beleid kan worden gebaseerd. Overigens wil ik hier verwijzen naar blz. 111, waar besproken is welke problemen bij zekerheidsverschaffing gaan optreden als enkel van groot naar klein wordt gewerkt. In het kort kan het probleem als volgt geformuleerd worden: werken van groot naar klein werkt goed voor vormelementen die van belang zijn voor macro-publiekrechtelijke doeleinden als indicatieve planning. Bij kleinere vormelementen die een overwegende functie hebben op micro-publiekrechtelijk (1) of privaatrechtelijk niveau zijn extra waarborgen nodig om zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de reconstructie-eisen op dit niveau. Bij het zuivere werken van groot naar klein zijn de kleinere vormelementen behept met de correcties en reducties aan de grotere, ten gevolge waarvan de reconstructiemogelijkheden onvoldoende zijn.

Een en ander leidt volgens mijn eerste, niet op uitgebreide kostenstudies gebaseerde indrukken tot het volgende voor macro- en micropubliekrechtelijke en privaatrechtelijke doeleinden optimale afbeeldingssysteem:

(1) Bijvoorbeeld normatieve planning en onteigeningen.

De formele wegen

de niet-systematisch gecontroleerde fotogrammetrische detailmetingen dienen vermeden te worden. Het verdient aanbeveling de terrestrische grondslag fotogrammetrisch zover te verdichten (1) met als verdichtingspunten hoeken van dakgoten van huizen of andere "harde" topografie en punten van duidelijke cultuur-eigendoms-grenzen totdat deze punten zo dicht bij elkaar liggen dat de lokale, relatieve precisie te slecht wordt om vanuit die verdichting reconstructies te kunnen uitvoeren. De grote vormelementen liggen dan in onderling landmeetkundig verband voldoende vast.

Voor deze doeleinden kan de onderlinge ligging van de hoeken van huizen en duidelijke cultuur-eigendoms-grenzen in het terrein op het oog vluchtig maar goed op interpretatiefouten worden gecontroleerd vanaf het werkplan II.

Extra waarborgen

Vervolgens dient voor de extra waarborgen gezorgd te worden, die vereist zijn voor reconstructies van kleine vormelementen op micro-publiekrechtelijk en privaatrechtelijk niveau:

- . het is goed de duidelijke cultuur-eigendoms-grenzen niet alleen in de verdichting, maar ook terrestrisch met een paar maten vast te leggen met verklikkers, bijvoorbeeld ijzeren buizen. De cultuurgrenzen zijn immers in het terrein nogal eens aan veranderingen onderhevig. De verschillen tussen de kadastrale afbeeldingen van de oorspronkelijke cultuurgrens op schaal 1:2000 die in de verdichting tot stand gekomen zijn en de verschoven cultuurgrens in het terrein zijn vaak niet te zien, als geen verklikkers zijn geplaatst;
- . de lokale kadastrale afbeeldingen die vanwege de vereiste relatieve precisie niet in een fotogrammetrische verdichting opgenomen kunnen worden moeten terrestrisch worden gemeten. Dit kan op meerdere manieren gebeuren: terrestrisch aan fotogrammetrisch of terrestrisch bepaalde punten. Naarmate de punten waarop wordt aangesloten verder weg liggen, worden de precisie-criteria lager. Zo is het voorspelbaar dat in landelijk gebied met een niet al te dichte bebouwing terrestrisch wordt aangesloten op verderaf gelegen, fotogrammetrisch bepaalde punten die deel uitmaken van zachte topografie.

(1) Fotogrammetrische netten dient men altijd te verdichten en nooit te extrapoleren omdat de vormelementen driedimensionaal bepaald worden en de controle in essentie twee-dimensionaal is. Zie hiervoor W. Baarda, *The expanding neighbourhood of the geometre*, FIG International Congress, Montreux, Switzerland, 1981, Pag. B/4.

De formele wegen

. de onderlinge ligging van harde, onveranderlijke punten en verklikkers die dicht bij elkaar zijn gelegen dient in goed onderling verband bekend te zijn. Hiertoe dienen eigenmaten gemeten te worden. Dakoverstekken van gebouwen die fotogrammetrisch zijn bepaald moeten altijd worden teruggezet.

Reconstructies

Voor de reconstructie-doeleinden moet het onderling verband tussen gegevens die volgen uit de extra waarborgen als belangrijker worden beschouwd dan het onderling verband van gegevens van grotere vormelementen. Bij de reconstructies gaat men uit van aanwezige veldwerken of -indien deze er niet zijn- van de kadastrale kaart, die is gegroeid uit het werkplan II. Voor de reconstructies uit veldwerken kan men de methode van het meetlijnenverband gebruiken (zie blz. 114) of de voerstraalmethode (zie blz. 114). Als men uitgaat van de kadastrale kaart moet men eerst de onderlinge ligging van objecten en kadastrale afbeeldingen uitpassen op een wijze als op blz. 109 is beschreven, voordat men met de methode van het meetlijnenverband of de voerstraalmethode reconstructies in het terrein kan uitvoeren.

Problemen tussen plan en akte van toedeling

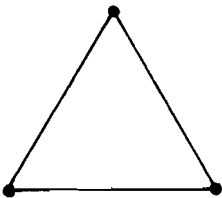
Enige aandacht moet gegeven worden aan problemen die kunnen optreden in de omschrijving van nieuwe eigendomsgrenzen in akten gepasseerd tussen plan en akte van toedeling. In deze fase van de ruilverkaveling staan de nieuwe kavelnummers vast. De nieuwe perceelnummers ontstaan echter pas als de akte is overgeschreven. In de tijd tussen plan en akte, die wel twee jaar kan duren, gelden juridisch nog de oude perceelnummers, die in de akte vermeld moeten worden. De oude perceelnummers geven vaak helemaal geen goede beschrijving van het stuk grond waarop een nieuwe grens is gevormd. Daarom wordt in de akte vaak zowel het oude perceelnummer als het nieuwe kavelnummer voor de omschrijving van het stuk grond gebruikt. Pas dan is de grens op macro-niveau (schaal 1:2000) bekend. Wanneer men de grens in de akte scherper wil definiëren, zal men de terreinsituatie goed moeten beschrijven.

Verschillende meningen zijn in de literatuur (1) te vinden omtrent de vraag of het mogelijk is fouten in de omschrijving van eigendomsgrenzen, die tussen plan en

(1) Rechtsvragenrubriek WPNR 5436, blz. 326; Mr. L.F. Berretty, Rectificatie van een akte van toedeling (artikel 96, lid 1, Ruilverkavelingswet 1954) wettelijk verantwoord? WPNR 5300, blz. 192; Ir. H. Middel, Rectificatie van een akte van toedeling wettelijk verantwoord! WPNR 5385, blz. 215.

De formele wegen

Slotopmerking:
privatisering



akte van toedeling zijn gevormd, in de akte van toedeling te rectificeren. Aan de ene kant wordt wel beweerd, dat de akte van toedeling gerectificeerd moet worden, omdat door de origineire verkrijging geen verbinding is te leggen met de toestand vòòr de akte van toedeling. Aan de andere kant hoort men dat akten die zijn gepasseerd na het plan van toedeling niet onder de titelzuiverende werking vallen, omdat zij niet met de waarborgen van de ruilverkavelingsprocedure zijn omkleed. Zij moeten daarom apart gerectificeerd worden. De discussie is ingewikkeld en het voert te ver hier diep op het probleem in te gaan. Zeker is evenwel dat de wet geen zekerheid hieromtrent biedt, en een wettelijke regeling op zijn plaats is.

In 4.3.7. is duidelijk geworden dat de spanningsdriehoek juridische waarde van de kadastrale afbeeldingen -landmeetkundige technieken- kosten bij ruilverkavelingsprojecten heel sterk naar voren komt. Juist voor de landmeetkundige werkzaamheden in ruilverkavelingsprojecten wordt in deze tijd aan privatisering gedacht, in de vorm van uitbesteding. Vanwege de enorme juridische gevolgen van de landmeetkundige werkzaamheden eist de rechtsbescherming, dat de overheid (het Kadaster) de aan particulieren uitbestede landmeetkundige werkzaamheden goed controleert (1). Het is de vraag of de winst van het eventueel goedkoper werken van het bedrijfsleven opweegt tegen de kosten van een controleapparaat.

- (1) Of men moet op een heel andere wijze zekerheid gaan verschaffen, bijvoorbeeld door particuliere beëdigde landmeters in te stellen en verzekeringen tegen verlies van rechten. Zo'n systeem bestaat in de V.S. en de stellige indruk bestaat dat het duurder is en meer onzekerheid geeft dan ons systeem.

Samenvatting.

In hoofdstuk 1, Inleiding, wordt uiteengezet dat deze ingenieursscriptie het verslag is van een onderzoek naar eisen betreffende en verschaffing van zekerheid omtrent eigendomsgrenzen van onroerend goed. Verklaard wordt waarom voor de term zekerheid is gekozen en niet voor de engere term rechtszekerheid. Duidelijk wordt gemaakt dat de eisen worden onderzocht van rechthebbenden, waaronder de overheid in niet specifiek publiek-rechtelijke hoedanigheid, en dat de eisen in de loop van de geschiedenis van een grens aan veranderingen onderhevig zijn. Zekerheid wordt verschaft door Kadaster, notariaat en rechterlijke macht. In de scriptie wordt ervan uitgegaan dat andere instanties de zekerheidsverschaffing niet kunnen verbeteren. De scriptie zal worden opgebouwd aan de hand van de geschiedenis van de grens. Gekozen is voor een onderzoek dat een algemene gedachtengang in eenvoudige taal moet weergeven.

In hoofdstuk 2, Zekerheid omtrent eigendomsgrenzen van onroerend goed; een modelmatige benadering, wordt een multi-disciplinair model gebouwd waarin in essentie tot uitdrukking komt welke mate van zekerheid de rechthebbenden omtrent de ligging van eigendomsgrenzen wensen, welke functies Kadaster, notariaat en rechterlijke macht daartoe (behoren te) vervullen en in welk verband deze functies tot elkaar (behoren te) staan. Het multidisciplinaire model is een toepassing van een meer algemene modeltheorie van Santema, aangevuld met aan de verzamelingenleer ontleende tekeningen. Begonnen wordt met de eisen van de rechthebbenden te formuleren. Deze zijn van micro-niveau. Van notaris en landmeter wordt verwacht, dat zij aan deze eisen voldoen.

Afgeleid wordt uit de algemene modeltheorie dat de notaris, met de hulp van de bewaarder, doorgaans een macro-omschrijving van wilsovereenstemming omtrent en ligging van de grens dient te geven, dit ter onderscheiding van de aanvullende beschrijving van de landmeter tot op micro-niveau, tot op de laatste centimeters.

Tevens wordt betoogd, dat de omschrijvingen op micro-niveau dienen te sluimeren zolang geen problemen optreden. Bij rechtsovergangen dient, als geen sprake is van

moeilijkheden, getoetst te worden op afwijkingen van macro-niveau tussen terreinsituatie en kadastrale afbeeldingen vanwege de maatschappelijke behoefte aan een zekere vrijheid bij de handhaving van de grens. Beschreven wordt welke zekerheid bij het opnieuw vaststellen van de grens rechthebbenden eisen en welke mate van zekerheid notaris, landmeter en rechter de rechthebbenden kunnen leveren. Er wordt op gewezen dat het model een hulpmiddel is om de verbanden in en tussen de volgende hoofdstukken in te zien.

Hoofdstuk 3, Registratie en afbeelding van de eigendomsgrens, wordt begonnen met een beschrijving van de registratie van de ligging van de nieuwe eigendomsgrens door notaris en bewaarder. Wettelijke vereisten voor de levering, de opstelling van de notaris, zijn interpretatie van de wilsovereenstemming van partijen en de recherche komen ter sprake.

Vervolgens komen mogelijkheden voor omschrijvingen in de akte met eventueel toegevoegde kaart ter sprake en deze worden vergeleken met de macro-omschrijving, waarvan in hoofdstuk 2 is afgeleid, dat de notaris deze dient te verzorgen. Mogelijke problemen ten gevolge van verschillende beschrijvingen worden besproken.

De verwachtingen die de notaris heeft van de landmeter komen ter sprake. De functie van de bewaarder bij de zekerheidsverschaffing wordt behandeld. Bekeken wordt hoe scherp wilsovereenstemming betreffende de ligging van reeds bestaande grenzen behoort te zijn bij rechtsovergangen. Vervolgens komt de functie van de landmeter ter sprake, die de macro-omschrijving van wilsovereenstemming over en ligging van de nieuwe grens van de notaris tot op micro-niveau dient aan te vullen. De opstelling van de landmeter wordt beschreven, de bekendheid van de rechthebbenden met het Kadaster, de controle op de omschrijving door de notaris door de landmeter en zijn functie bij de verscherping van de wilsovereenstemming. De eisen van de rechthebbenden worden vanaf diverse kanten bekeken. Een algemene inleiding op de werkzaamheden van de landmeter om aan die eisen te voldoen volgt. Dan volgt een weergave van mate van geuite tevredenheid met de werkzaamheden van de landmeter.

Tenslotte worden voor- en nadelen beschreven van een omschrijving van de landmeter vòòr die van de notaris.

Hoofdstuk 4, Opnieuw vaststellen van de grens, beschrijft mogelijke ontwikkelingen na het ontstaan van de grens. Beschreven worden mogelijke manieren om problemen over grenzen op te lossen: door de rechthebbenden zelf, al dan niet met behulp van akten of kadastrale afbeeldingen, met de hulp van landmeter of notaris of door de rechter. Redenen van het opnieuw vaststellen van grenzen worden genoemd.

Geanalyseerd wordt of ouderdom van een grens of ligging in al dan niet hermeten gebied het risico van een grensreconstructie vergroten. Getracht wordt trends in geëiste precisies te bespeuren. De eisen blijken onverdeeld hoog. Het aantal gevraagde reconstructies van grenzen van stukken grond waarop een huis met tuin staat is zeer hoog in verhouding tot andere stukken grond. Beschreven wordt hoe de landmeter tracht aan de eisen van de rechthebbenden te beantwoorden. Diepgaand wordt besproken hoe de landmeter met de verschillende landmeetkundige technieken te werk gaat bij grenzen die met de verschillende landmeetkundige technieken kadastraal zijn afgebeeld. Voor- en nadelen van de verschillende reconstructietechnieken al dan niet in combinatie met de verschillende afbeeldingstechnieken worden behandeld. Onderzocht wordt of de werkzaamheden van de kadastrale landmeter aan de eisen en verwachtingen van de rechthebbenden voldoen en of verbeteringen mogelijk zijn. Voorstellen worden gedaan voor een nieuw type grensvaststellingsovereenkomst, instelling van een arbitrage-instituut om problemen over grenzen op te lossen en invoering van "particuliere grensvernieuwing".

Vervolgens komen de meer formele wegen om problemen over grenzen op te lossen ter sprake.

Voor- en nadelen van civiele en administratieve procedure worden genoemd. Daarna wordt diep ingegaan op de functie van akte en kadastrale afbeeldingen in civiele procedures met voorgestane ontwikkelingen voor de toekomst. Dan komen de administratieve procedures inzake bijhouding en vernieuwing aan de orde. Mogelijke en gewenste landmeetkundige werkzaamheden ten behoeve van zekerheid omtrent eigendomsgrenzen bij de onteigening worden behandeld. De landmeetkundige werkzaamheden met hun voor- en nadelen ten behoeve van de zekerheidsverschaffing omtrent eigendomsgrenzen in een ruilverkavelingsprocedure komen uitvoerig ter sprake. Vooral de voor- en nadelen van fotogrammetrie krijgen hierbij aandacht.

Bijlage 1.

Onderstaande tekst was toegevoegd aan een brief van de directie Gelderland van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers aan 101 notarissen in Gelderland:

Ongeveer gelijktijdig met deze proef is er door een T.H.-student een enquête gehouden onder mensen die op een of andere wijze met het Kadaster in aanraking kwamen.

Deze enquête maakt deel uit van zijn afstudeerscriptie over de relatie tussen recht en geodetische technieken in het kader van de behoefte aan zekerheid omtrent grenzen van onroerend goed.

Het zal de waarde van zijn scriptie ten goede komen als U, vanuit Uw specifieke kennis, tevens enkele vragen uit die enquête zou willen beantwoorden.

Op zijn verzoek dan ook nog de volgende vragen, waarvan de antwoorden zonder persoonsgegevens in de scriptie verwerkt zullen worden.

U kunt volstaan met het noemen van nummer en letter van de vraag.

6. Met welke nauwkeurigheid moet een grens bekend zijn?
Hoe hoger de nauwkeurigheid, des te hoger zijn de kosten.
 - a. 1 cm
 - b. 10 cm.
 - c. 50 cm.
 - d. anders, te weten.....
 - e. geen mening.
7. Hoe meer tijd het Kadaster aan de meting moet besteden des te hoger zijn de kosten.
Verwacht U, dat het Kadaster bij het opmeten van de nieuwe grenzen ook de oude grenzen aangeeft?
 - a. ja.
 - b. nee.
 Zou U het goed vinden als het Kadaster bij het opmeten van de nieuwe grenzen ook de oude grenzen aangeeft?
 - c. ja.
 - d. nee.
8. Vindt U dat het Kadaster (tegen kostprijs) moet zorgen voor uniform afpalingsmateriaal, in plaats van de partijen te verzoeken voor afpalingsmateriaal te zorgen?
 - a. ja.
 - b. nee.

Bijlage 2.
Afbeeldingsenquête.

Geachte heer, mevrouw,

Deze vragen stel ik U en zo'n 150 andere mensen in verband met mijn studie. Ik ben student aan de T.H. in Delft. Momenteel doe ik praktisch werk bij het Kadaster om mij voor te bereiden op het schrijven van mijn afstudeerverslag. Het afstudeerverslag zal gaan over de functie van het Kadaster bij de bescherming van de rechten die U op Uw stuk grond heeft.

Een onderdeel van de afstudeeropdracht is een onderzoek naar het belang dat U toekent aan de opmeting van de grenzen van Uw stuk grond door het Kadaster. Voor dit onderzoek zijn de vragen opgesteld. De antwoorden zullen in een tabel in het afstudeerverslag verwerkt worden. Omdat de antwoorden ook voor het Kadaster van belang zijn, werkt het Kadaster mee aan de verspreiding van deze vragen.

De antwoorden zijn voor mijn opdracht van groot belang. Ik hoop daarom, dat U Uw medewerking zult geven. U kunt Uw antwoord in bijgevoegde enveloppe zonder postzegel in de brievenbus doen. Graag zou ik Uw antwoordformulier **BINNEN TWEE WEKEN** terugkrijgen, om de antwoorden op tijd te kunnen verwerken.

Bij voorbaat mijn hartelijke dank
voor Uw medewerking,

J.C. Anneveld.

De vragen zijn in de volgende groepen verdeeld:

- I. Persoonlijke gegevens,
- II. Feitelijke gegevens,
- III. Bekendheid van het Kadaster,
- IV. Verwachtingen omtrent de metingen van het Kadaster,
- V. Opmerkingen.

Bij de meeste vragen zijn keuze-antwoorden aangegeven. U wordt verzocht de letter voor het door U gekozen antwoord te omcirkelen. Als meerdere antwoorden tegelijk mogelijk zijn, staat dat bij de vraag vermeld.

I. Persoonlijke gegevens.

Uw antwoorden zullen alleen in een tabel in het afstudeerverslag worden verwerkt. Uw naam zal absoluut niet in de openbaarheid worden gebracht.

Als U Uw naam, adres en telefoonnummer niet wilt noemen, zijn de antwoorden voor mij toch zinvol.

Wel vind ik het prettig als U Uw naam, adres en telefoonnummer invult. Dan kan ik contact met U opnemen voor mogelijke verdere vragen. Ik wil U verzoeken in elk geval Uw woonplaats in te vullen. Dit gegeven is voor mij erg belangrijk.

1. Naam:
2. Geboortedatum:
3. Telefoonnummer:
4. Straat:
5. Huisnummer:
6. Woonplaats:
7. Man/vrouw:
8. Beroep:

Het kan zijn, dat het Kadaster zojuist de grens heeft opgemeten van een stuk grond van de overheid, een bedrijf of een instelling. U heeft deze vragen dan gekregen, omdat U de vertegenwoordiger bent van dat overheidsorgaan, dat bedrijf of die instelling. Wilt U dan de volgende vragen ook beantwoorden?

1. Naam, overheidsorgaan, bedrijf of instelling:
2. Telefoonnummer:
3. Straat:
4. Nummer:
5. Gemeente:

II. Feitelijke gegevens.

U wordt verzocht om de letter die Uw antwoord aangeeft te omcirkelen.

1. Woont U op het stuk grond, waarvan U zojuist de nieuwe grens aan het Kadaster hebt aangewezen?

a. ja
b. nee

Zo nee, bent U van plan er te gaan wonen?

a. ja
b. nee
c. weet nog niet

2. Van wat voor stuk grond hebt U de nieuwe grens aangewezen? U kunt hier meerdere letters omcirkelen.

a. een huis met tuin.
b. een terrein met gebouwen bestemd voor handel en/of industrie.
c. een terrein met gebouwen bestemd voor landbouw.
d. een terrein met gebouwen bestemd voor dienstverlening.
e. een bouwterrein.
f. een weiland.
g. een akkerland.
h. tuinbouwgrond.
i. bosgrond.
j. een stuk grond ter uitbreiding van a, b, c, d, e, f, g, h, i (ook hier de betreffende letter omcirkelen alstublieft)
k. anders, te weten.....
.....

3. Waar ligt het stuk grond?

a. in een stad.
b. in een dorp.
c. buiten stad of dorp, maar ingesloten tussen bebouwing.
d. buiten stad of dorp, niet ingesloten tussen bebouwing.
e. anders, te weten
.....

4. Waren er problemen bij de aanwijzing van de nieuwe grens aan het Kadaster?

a. nee
b. ja
Zo ja, wat voor problemen?.....
.....
.....
.....

5. Heeft de landmeter van het Kadaster U geholpen bij de vaststelling van de nieuwe grens van Uw stuk grond?
- a. nee
 - b. ja
-

De volgende twee vragen gaan over de verstandhouding met de eigenaren aan de andere kant van de nieuwe grens die het Kadaster heeft opgemeten.

6. Hoe was de verstandhouding voordat het Kadaster kwam?
- a. zeer goed
 - b. goed
 - c. matig
 - d. slecht
 - e. zeer slecht
 - f. wij kennen elkaar nog niet voldoende
-

7. Is de verstandhouding door de komst van het Kadaster veranderd?
- a. ja
 - b. nee
- Zo ja, hoe is de verstandhouding geworden?
- a. zeer goed
 - b. goed
 - c. matig
 - d. slecht
 - e. zeer slecht
-

III. Bekendheid van het Kadaster.

1. Wist U, voordat U bericht van de komst van het Kadaster kreeg, dat het een taak van het Kadaster is de grenzen van Uw stuk grond op te meten en in kaart te brengen?

- a. nee
b. ja

Zo ja, heeft U het van iemand gehoord?

- a. nee, ik wist het al
b. ja, ik hoorde het van

2. Was dit de eerste keer dat U een stuk grond in eigendom kreeg, waar het Kadaster moest komen meten om Uw stuk grond in kaart te kunnen brengen?

- a. nee
b. ja

3. Weet U dat iedereen bij het Kadaster kan nagaan wie de eigenaar van een bepaald stuk grond is?

- a. ja
b. nee

Zo ja, sinds wanneer weet U dat?

.....

4. Weet U, dat iedereen bij het Kadaster kan nagaan hoeveel hypotheek op Uw stuk grond rust?

- a. nee
b. ja

Zo ja, sinds wanneer weet U dat?

.....

5. Vindt U het onder de vragen 3 en 4 genoemde een goede zaak?

- a. ja
b. nee
c. geen mening

Indien U "ja" hebt geantwoord, waarom?

.....

Indien U "nee" hebt geantwoord, waarom?

.....

IV. Verwachtingen omtrent de metingen van het Kadaster.

-
1. Is Uw nieuwe grens in het terrein met een afscheiding aangegeven?
 a. ja
 b. nee

Zo ja, met wat voor afscheiding? (bijvoorbeeld een heg, een muur, piketten)

-
2. Vindt U, dat een afscheiding precies op de grens moet staan?
 a. ja
 b. nee

-
3. Met welke nauwkeurigheid moet Uw grens bekend zijn? Hoe hoger de nauwkeurigheid, des te hoger zijn de kosten.
 a. 1 cm
 b. 10 cm
 c. 50 cm
 d. anders te weten.....
 e. geen mening.

-
4. Als U merkt, dat de afscheiding buiten de bij vraag 3 door U aangegeven afstand tot de grens staat, neemt U dan maatregelen om de afscheiding wèl op de grens te zetten?
 a. ja
 b. nee
 c. weet nog niet

Zo ja, wat voor maatregelen?.....

.....

Zo nee, waarom niet?.....

.....

Als U het nog niet weet, welke overwegingen zullen dan bij Uw beslissing meetellen?

-
5. Hoe meer metingen het Kadaster moet verrichten des te hoger zijn de kosten.
 Had U verwacht, dat het Kadaster niet alleen de nieuwe grenzen van Uw stuk grond zou aangeven, maar ook de oude?
 a. ja
 b. nee

Zou U het goed vinden, als het Kadaster niet alleen de nieuwe grenzen van Uw stuk grond zou aangeven, maar ook de oude?

Antwoord ALSTUBLIEFT OP DE VOLGENDE BLADZIJDE

- a. ja
- b. nee

6. Stel dat Uw grens door een muur is aangegeven. Wat is dan naar Uw mening de grens?

- a. de muur, omdat.....
-
- b. het midden van de muur, omdat.....
-
- c. de kant van de muur, omdat.....
-
- d. geen mening
- e. dat hangt af van wat de eigenaren aan beide zijden van de muur daarover zijn overeengekomen.

7. Tot wie zou U zich wenden, als U problemen met Uw bureu krijgt over de ligging van de grens? (bijvoorbeeld notaris, advocaat, gemeente, Kadaster, rechter, politie, burgemeester)?

Tot.....

Voordat het Kadaster kwam, kreeg U een uitnodiging om Uw nieuwe grens aan te wijzen toegezonden. In de uitnodiging stond dat het noodzakelijk was, dat U de grens voor de komst van de landmeter met duurzaam materiaal aangaf.

Sommige mensen vinden het beter als niet zijzelf de grenzen met duurzaam materiaal aangeven, maar het Kadaster. Het Kadaster kan bijvoorbeeld de grenzen aangeven door buizen in de grond te slaan op knikpunten van de grens. De buizen worden dan tegen kostprijs geleverd.

Als het Kadaster zorgt voor buizen die in het hele land hetzelfde zijn, weet iedereen dat deze buizen de grenzen van Uw stuk grond aangeven.

U kunt ook van mening zijn dat U liever zelf beslist of, en zo ja hoe, U Uw grens wilt aangeven.

Over het bovenstaande gaan de laatste twee vragen.

8. Is naar Uw mening Uw grens voldoende zichtbaar in het terrein?

- a. nee
- b. ja

9. Vindt U, dat het Kadaster moet zorgen voor afpalingsmateriaal dat overal hetzelfde is om de grenzen van Uw stuk grond aan te geven?

- a. ja
- b. nee

V. Opmerkingen.

Als U nog opmerkingen heeft, kunt U die hieronder opschrijven.

Bijlage 3.

Geachte heer, mevrouw,

U heeft zojuist een enquête-formulier gekregen. Ik wil U vriendelijk verzoeken om Uw medewerking te verlenen door het formulier in te vullen.

Deze vragen stel ik U in verband met mijn studie. Ik ben student aan de T.H. in Delft. Momenteel doe ik praktisch werk bij het Kadaster om mij voor te bereiden op het schrijven van mijn afstudeerverslag. Het afstudeerverslag zal gaan over de functie van het Kadaster bij de bescherming VAN DE RECHTEN DIE U OF UW STUK GROND HEEFT.

Een onderdeel van de afstudeeropdracht is een onderzoek naar het belang dat U toekent aan de informatie, die het Kadaster U kan geven over de ligging van de grenzen van Uw stuk grond. Voor dit onderzoek zijn de vragen opgesteld. De antwoorden zullen in een tabel in het afstudeerverslag verwerkt worden. Omdat de antwoorden ook voor het Kadaster van belang zijn, werkt het Kadaster mee aan de verspreiding van deze vragen.

De antwoorden zijn voor mijn opdracht van groot belang. Ik hoop daarom, dat U Uw medewerking zult geven. Wanneer U nu geen tijd hebt de enquête in te vullen, kunt U hem in bijgevoegde envelop zonder postzegel in de brievenbus doen. Graag zou ik dan Uw antwoordformulier binnen twee weken terugkrijgen, om de antwoorden op tijd te kunnen verwerken.

Bij voorbaat mijn hartelijke dank,
voor Uw medewerking,

J.C. Anneveld.

I. Persoonlijke gegevens.

Uw antwoorden zullen alleen in een tabel in het afstudeerverslag worden verwerkt. Uw naam zal absoluut niet in de openbaarheid worden gebracht.

Als U Uw naam, adres en telefoonnummer niet wilt noemen, zijn de antwoorden voor mij toch zinvol.

Wel vind ik het prettig als U Uw naam ,adres en telefoonnummer invult. Dan kan ik contact met U opnemen voor mogelijke verdere vragen. Ik wil U verzoeken in elk geval Uw woonplaats in te vullen. Dit gegeven is voor mij erg belangrijk.

1. Naam:
 2. Geboortedatum:
 3. Telefoonnummer:
 4. Straat:
 5. Nummer:
 6. Gemeente:
 7. Beroep:
-

Het kan zijn, dat U deze vragen hebt gekregen, omdat U de vertegenwoordiger bent van een overheidsorgaan, een bedrijf of een instelling.

Wilt U dan de volgende vragen ook beantwoorden?

1. Naam overheidsorgaan, bedrijf of instelling:
 2. Telefoonnummer:
 3. Straat:
 4. Nummer:
 5. Gemeente:
-

Het is mogelijk, dat U bent gekomen voor een cliënt van U, bijvoorbeeld wanneer U aannemer, advocaat of architect bent.

Graag zou ik zien dat U dan de volgende vragen ook beantwoordt:

Gegevens van de cliënt:

1. Naam:
2. Geboortedatum:
3. Telefoonnummer:
4. Straat:
5. Nummer:
6. Gemeente:
7. Beroep:

II. Feitelijke gegevens.

U wordt verzocht de letter die Uw antwoord aangeeft te omcirkelen.

-
1. U heeft informatie bij het Kadaster gevraagd over de ligging van de grens van een stuk grond.

Woont U of Uw cliënt op dit stuk grond?

- a. ja
b. nee

Zo nee, gaat U of Uw cliënt er dan wonen?

- a. ja
b. nee
c. dat weet ik nog niet

-
2. Van wat voor een stuk grond hebt U informatie over de grens gevraagd? U kunt hier meerdere letters omcirkelen.

- a. een huis met een tuin
b. een terrein met gebouwen bestemd voor handel en/of industrie
c. een terrein met gebouwen bestemd voor landbouw
d. een terrein met gebouwen bestemd voor dienstverlening
e. een bouwterrein
f. een weiland
g. een akkerland
h. tuinbouwgrond
i. bosgrond
j. een stuk grond ter uitbreiding van a, b, c, d, e, f, g, h, i (ook hier de betreffende letter omcirkelen alstublieft)
k. anders, te weten

-
3. Waar ligt het stuk grond, waarover U informatie hebt gevraagd?

- a. in een stad
b. in een dorp
c. buiten stad of dorp, maar ingesloten tussen bebouwing
d. buiten stad of dorp, niet ingesloten tussen bebouwing
e. anders, te weten

-
4. Hoe is de verstanhouding met de eigenaren aan de andere kant van de grens, waarover U informatie hebt gevraagd?

- a. zeer goed
b. goed
c. matig
d. slecht
e. zeer slecht
f. wij kennen elkaar niet zo goed
-

III. Bekendheid met het Kadaster.

-
1. Hoe kwam U bij het Kadaster terecht, toen U zekerheid over de grens wilde hebben?
 (Bijvoorbeeld via notaris, politie, familie, gemeente of omdat U al wist, dat het Kadaster U kon helpen).
 ,

-
2. Heeft U al eerder informatie over een grens van een stuk grond aan het Kadaster gevraagd?
- a. ja
 b. nee

-
3. Weet U dat iedereen bij het Kadaster kan nagaan wie de eigenaar van een bepaald stuk grond is?
- a. ja
 b. nee
- Zo ja, sinds wanneer weet U dat?
 Sinds

-
4. Weet U dat iedereen bij het Kadaster kan nagaan hoeveel hypotheek op een stuk grond rust?
- a. ja
 b. nee
- Zo ja, sinds wanneer weet U dat?
 Sinds

-
5. Vindt U het onder de vragen 3 en 4 genoemde een goede zaak?
- a. ja
 b. nee
 c. geen mening

Indien U "ja" hebt geantwoord, waarom?

.....

Indien U "nee" hebt geantwoord, waarom?

.....

IV. Verwachtingen omtrent de uitzetting van grenzen door het Kadaster.

De eerste vraag heeft betrekking op de afscheiding tussen de stukken grond om de grens aan te duiden waarover U meer wilde weten.

1. Is er in het terrein een afscheiding om de grens aan te duiden waarover U meer wilt weten?

- a. ja
- b. nee

Zo ja, waaruit bestaat die afscheiding?

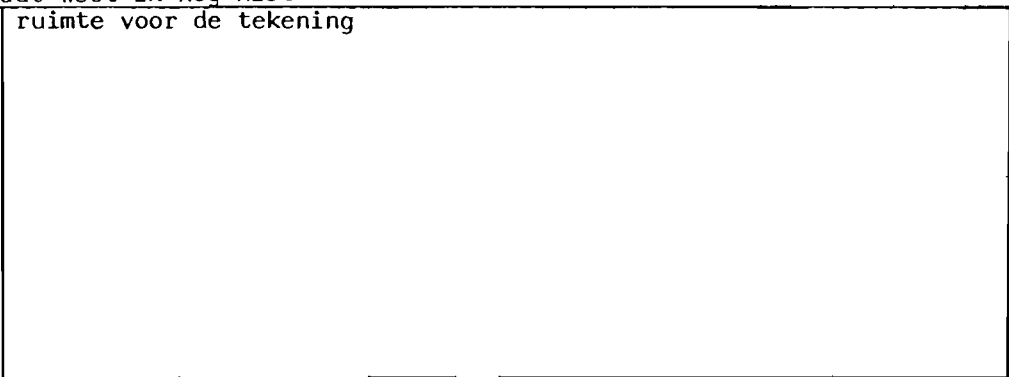
(Bijvoorbeeld een heg, piketten, een muur, BUIZEN OF STENEN)

.....

Zo ja, staat de afscheiding op de grens?

- a. ja
- b. nee (graag toelichten aan de hand van een eenvoudige tekening, hoe de afscheiding dan wel staat)
- c. dat weet ik nog niet

ruimte voor de tekening



Vraag 2 gaat over de nauwkeurigheid waarmee volgens U het Kadaster de grens moet kennen.
De kosten van de metingen zijn hoger, naarmate de nauwkeurigheid groter is. U moet die kosten voor een deel zelf betalen.

2. Hoe nauwkeurig moet het Kadaster een grens kennen?

- a. 1 cm
- b. 10 cm
- c. 50 cm
- d. anders, te weten
- e. geen mening

3. Waarom wilde U informatie over de ligging van de grens hebben?

.....
.....
.....
.....
.....

4. Heeft U voldoende informatie over de grens gekregen?

- a. ja
- b. nee

5. Gaat U in de toekomst weer naar het Kadaster, als U soortgelijke problemen over een grens krijgt?

- a. ja
- b. nee

Zo nee, waarom niet?

.....
.....
.....
.....
.....

6. Verwacht U, dat de eigenaren aan de andere kant van de grens en U het eens zullen zijn over de ligging van de grens, nu U de informatie van het Kadaster hebt ontvangen?

- a. ja
- b. nee

Zo nee, bent U dan van plan verdere stappen te ondernemen?

- a. ja
- b. nee

Als U verdere stappen gaat ondernemen, welke zijn dat dan?

.....
.....
.....

7. Licht de grens op de plaats die U verwacht had?

- a. ja
 - b. nee
 - c. DAT WEEF IK NOG NIET
-

8. Vindt U na deze ervaring, dat U er voortaan beter op moet letten dat de afscheiding op de grens staat/blijft staan?

- a. ja
 - b. nee
-

9. Stel dat Uw grens door een muur is aangegeven. Wat is dan naar Uw mening de grens?

- a. de muur, omdat
 -
 - b. het midden van de muur, omdat
 -
 - c. de kant van de muur, omdat
 -
 - d. geen mening
 - e. dat hangt af van wat de eigenaren aan de beide kanten van de grens zijn overeengekomen
-

10. Heeft U informatie over alle grenzen van het stuk grond gevraagd?

- a. ja
 - b. nee
-

V. Opmerkingen.

Als U nog opmerkingen heeft, kunt U die hieronder opschrijven.

Geachte heer, mevrouw,

U heeft zojuist een enquête-formulier gekregen. Ik wil U vriendelijk verzoeken om Uw medewerking te verlenen door het formulier in te vullen en aan mij terug te sturen.

Ik heb dit enquête-formulier naar U en zo'n 150 anderen gestuurd, die in de afgelopen tijd een grensuitteenzetting door het Kadaster hebben laten uitvoeren. Het kan zijn dat U de laatste tijd meerdere grenzen hebt laten uitzetten. Dit formulier heeft dan betrekking op de laatste grensuitzetting.

Deze vragen stel ik U in verband met mijn studie. Ik ben student aan de T.H. in Delft. Momenteel doe ik praktisch werk bij het Kadaster om mij voor te bereiden op het schrijven van mijn afstudeerverslag. Het afstudeerverslag zal gaan over de functie van het Kadaster bij de bescherming van de rechten die U op Uw stuk grond heeft.

Een onderdeel van de afstudeeropdracht is een onderzoek naar het belang dat U toekent aan de uitzetting van de grenzen van Uw stuk grond door het Kadaster. Voor dit onderzoek zijn de vragen opgesteld. De antwoorden zullen in een tabel in het afstudeerverslag verwerkt worden. Omdat de antwoorden ook voor het Kadaster van belang zijn, werkt het Kadaster mee aan de verspreiding van deze vragen.

De antwoorden zijn voor mijn opdracht van groot belang. Ik hoop daarom, dat U Uw medewerking zult geven. U kunt Uw antwoord in bijgevoegde envelop zonder postzegel in de brievenbus doen. Graag zou ik Uw antwoordformulier ~~voor~~ BINNEN DRIE WERKEN terugkrijgen, om de antwoorden op tijd te kunnen verwerken.

Als U besluit de enquête niet in te vullen, wil ik U verzoeken, onderstaand strookje naar mij terug te zenden ~~voor~~ BINNEN DRIE WERKEN. Het is namelijk voor de betrouwbaarheid van de enquête vereist dat minstens 150 mensen reageren. Als U de enquête of het strookje terug stuurt, weet ik waar ik aan toe ben.

Bij voorbaat mijn hartelijke dank voor
Uw medewerking,

J.C. Anneveld.

Hierlangs afknippen.

Ik doe niet mee aan de enquête.

I. Persoonlijke gegevens.

Uw antwoorden zullen alleen in een tabel in het afstudeerverslag worden verwerkt.
Uw naam zal absoluut niet in de openbaarheid worden gebracht.

Als U Uw naam, adres en telefoonnummer niet wilt noemen, zijn de antwoorden voor mij toch zinvol.

Wel vind ik het prettig als U Uw naam ,adres en telefoonnummer invult. Dan kan ik contact met U opnemen voor mogelijke verdere vragen. Ik wil U verzoeken in elk geval Uw woonplaats in te vullen. Dit gegeven is voor mij erg belangrijk.

1. Naam:
2. Geboortedatum:
3. Telefoonnummer:
4. Straat:
5. Nummer:
6. Gemeente:
7. Beroep:

Het kan zijn, dat het Kadaster een grens heeft uitgezet van een stuk grond van de overheid, een bedrijf of een instelling. U heeft deze vragen dan gekregen, omdat U de vertegenwoordiger was van dat overheidsorgaan, dat bedrijf of die instelling.

Wilt U dan de volgende vragen ook beantwoorden?

1. Naam overheidsorgaan, bedrijf of instelling:
2. Telefoonnummer:
3. Straat:
4. Nummer:
5. Gemeente:

Het is mogelijk, dat U het Kadaster hebt laten komen voor een cliënt van U, bijvoorbeeld wanneer U aannemer, advocaat of architect bent.

Graag zou ik zien dat U dan de volgende vragen ook beantwoordt:

Gegevens van de cliënt:

1. Naam:
2. Geboortedatum:
3. Telefoonnummer:
4. Straat:
5. Nummer:
6. Gemeente:
7. Beroep:

II. Feitelijke gegevens.

In het onderstaande zult U regelmatig de uitdrukking "uitzetten van een grens" tegenkomen. Hiermee bedoel ik het plaatsen van rood-witte stokken. De grens loopt dan tussen bepaalde stokken. De landmeter kan U de grens dan aanwijzen.

U wordt verzocht om de letter die Uw antwoord aangeeft te omcirkelen.

1. Woont U of Uw cliënt op het stuk grond, waarvan U door het Kadaster de grens hebt laten uitzetten?

- a. ja
- b. nee

Zo nee, bent U van plan er te gaan wonen?

- a. ja
- b. nee
- c. dat weet ik nog niet

2. Van wat voor stuk grond hebt U de grens door het Kadaster laten uitzetten? U kunt hier meerdere letters omcirkelen.

- a. een huis met een tuin
- b. een terrein met gebouwen bestemd voor handel en/of industrie
- c. een terrein met gebouwen bestemd voor landbouw
- d. een terrein met gebouwen bestemd voor dienstverlening
- e. een bouwterrein
- f. een weiland
- g. een akkerland
- h. tuinbouwgrond
- i. bosgrond
- j. een stuk grond ter uitbreiding van a, b, c, d, e, f, g, h, i (ook hier de betreffende letter omcirkelen alstublieft)
- k. anders, te weten

3. Waar ligt het stuk grond, waarvan U de grens door het Kadaster hebt laten uitzetten?

- a. in een stad
- b. in een dorp
- c. buiten stad of dorp, maar ingesloten tussen bebouwing
- d. buiten stad of dorp, niet ingesloten tussen bebouwing
- e. anders, te weten

De volgende twee vragen gaan over de verstandhouding met de eigenaren aan de andere kant van de grens die het Kadaster heeft uitgezet.

4. Hoe was de verstandhouding voordat het Kadaster kwam om de grens uit te zetten?
- a. zeer goed
 - b. goed
 - c. matig
 - d. slecht
 - e. zeer slecht
 - f. wij kenden elkaar niet zo goed
-

5. Is de verstandhouding door de komst van het Kadaster veranderd?

- a. ja
- b. nee

Zo ja, hoe is de verstandhouding geworden?

- a. zeer goed
 - b. goed
 - c. matig
 - d. slecht
 - e. zeer slecht
-

III. Bekendheid met het Kadaster.

-
1. Hoe kwam U bij het Kadaster terecht, toen U zekerheid over de grens wilde hebben?
 (Bijvoorbeeld via notaris, politie, familie, gemeente of omdat U al wist, dat het Kadaster U kon helpen).
 Via

-
2. Is al eerder op Uw verzoek of op Uw aanraden een grens van een stuk grond door het Kadaster uitgezet?
- a. ja
 b. nee

-
3. Weet U dat iedereen bij het Kadaster kan nagaan wie de eigenaar van een bepaald stuk grond is?
- a. ja
 b. nee
- Zo ja, sinds wanneer weet U dat?
 Sinds

-
4. Weet U dat iedereen bij het Kadaster kan nagaan hoeveel hypotheek op een stuk grond rust?
- a. ja
 b. nee
- Zo ja, sinds wanneer weet U dat?
 Sinds

-
5. Vindt U het onder de vragen 3 en 4 genoemde een goede zaak?
- a. ja
 b. nee
 c. geen mening

Indien U "ja" hebt geantwoord, waarom?

.....

Indien U "nee" hebt geantwoord, waarom?

.....

De volgende vraag is alleen bestemd voor degenen, die het Kadaster voor een cliënt hebben laten komen.

6. Wat was de reden waarom U bij de grensuitsetting betrokken was?

.....
.....
.....

IV. Verwachtingen omtrent de uitzetting van grenzen door het Kadaster.

De eerste vraag heeft betrekking op de afscheiding tussen de stukken grond zoals die was vòòrdat het Kadaster de grens in het terrein kwam uitzetten.

1. Was er in het terrein een afscheiding om de grens aan te duiden die het Kadaster kwam uitzetten?

- a. ja
- b. nee

Zo ja, waaruit bestond die afscheiding?
(Bijvoorbeeld een heg, piketten, een muur).

.....

Zo ja, stond de afscheiding op de grens?

- a. ja
- b. nee (graag toelichten aan de hand van een eenvoudige tekening, hoe de afscheiding dan wel stond)

ruimte voor de tekening

De volgende vraag gaat over een afscheiding, die mogelijk is aangebracht nadat het Kadaster de grens heeft uitgezet.

2. Is na of tijdens de uitzetting door het Kadaster de grens in het terrein met een nieuwe afscheiding aangegeven?

- a. ja
- b. nee

Zo ja, met wat voor afscheiding?
(Bijvoorbeeld buizen, een hek).

Met

Vraag 3 gaat over de nauwkeurigheid waarmee volgens U het Kadaster de grens moet uitzetten.

De kosten van metingen zijn hoger, naarmate de nauwkeurigheid groter is. U moet die kosten voor een deel zelf betalen.

3. Hoe nauwkeurig moet een grens worden uitgezet?

- a. 1 cm
- b. 10 cm
- c. 50 cm
- d. anders, te weten
- e. geen mening

4. Waarom wilde U, dat het Kadaster de grens in het terrein uitzette?

.....

5. Gaat U in de toekomst weer naar het Kadaster, als U soortgelijke problemen over een grens krijgt?

- a. ja
- b. nee

Zo nee, waarom niet?

.....

6. Zijn de eigenaren aan de andere kant van de uitgezette grens en U het eens over de ligging van de grens na de uitzetting door het Kadaster?

- a. ja
- b. nee

Zo nee, hebt U dan verdere stappen ondernomen of bent U dat van plan?

- a. ja
- b. nee

Als U verdere stappen hebt ondernomen of gaat ondernemen, welke zijn dat dan?

.....

7. Lag de grens op de plaats die U verwacht had?

- a. ja
- b. nee

8. Vindt U na deze ervaring, dat U er voortaan beter op moet letten dat de afscheiding op de grens staat/blijft staan?

- a. ja
- b. nee

9. Stel dat Uw grens door een muur is aangegeven. Wat is dan naar Uw mening de grens?

- a. de muur, omdat
- b. het midden van de muur, omdat
- c. de kant van de muur, omdat
- d. geen mening
- e. DAT HANST AF VAN WAT DE EIGENAREN AAN DE BEIDE KANTEN VAN DE GRENEN ZIJN OVEREENGEKOMEN

10. Heeft U het Kadaster opdracht gegeven om alle grenzen van het stuk grond uit te zetten?

- a. ja
- b. nee

Toen het Kadaster de grens had uitgezet, wees de landmeter U de grens aan. In de oproep voor die aanwijzing werd U verzocht duurzaam materiaal mee te nemen om de grens voor de toekomst te kunnen aangeven.

Sommige mensen vinden het beter als niet zichzelf de grenzen met duurzaam materiaal aangeven, maar het Kadaster.

Het Kadaster kan bijvoorbeeld de grenzen aangeven door buizen in de grond te slaan op knikpunten van de grens.

De buizen worden dan tegen kostprijs geleverd.

Als het Kadaster zorgt voor buizen die in het hele land hetzelfde zijn, weet iedereen dat deze buizen de grenzen van Uw stuk grond aangeven.

U kunt ook van mening zijn dat U liever zelf beslist of, en zo ja hoe, U Uw grens wilt aangeven.

Over het bovenstaande gaan de laatste twee vragen.

11. Is naar Uw mening de grens voldoende zichtbaar in het terrein?

- a. ja
- b. nee

12. Vindt U, dat het Kadaster moet zorgen voor afpalingsmateriaal dat overal hetzelfde is om de grenzen van een stuk grond aan te geven?

- a. ja
- b. nee

V. Opmerkingen.

Als U nog opmerkingen heeft, kunt U die hieronder opschrijven.

Literatuuropgave.

W. Baarda, Een analyse van de technische werkzaamheden van de landmeter van het Kadaster, Delft, LG, najaar 1957.

W. Baarda, Onzekerheidsgebieden in recht en geodetische techniek, Delft, LG, najaar 1957.

W. Baarda, Schimmenspel en maatschappij, Voordracht voor NLF en NGL, Arnhem, 12-11-1956.

W. Baarda, The Future of the Geometre, Archives 12th Int. Congress of Surveyors, Vol.A, Paper 2A, London, 1968.

W. Baarda, The expanding neighbourhood of the geometre, FIG XVI. International Congress Montreux, Switzerland, 1981.

L.F. Berretty, Maatschappelijk belang van een algemeen overzichtsregister, grensoverzichtskaarten en algemene overzichtskaarten betreffende grondeigendommen, WPNR 5053.

L.F. Berretty, Rectificatie van een akte van toedeling (artikel 96, lid 1, Ruilverkavelingswet 1954) wettelijk verantwoord? WPNR 5300.

P.F. Dale, Cadastral Surveys within the Commonwealth, London, Her Majesty's Stationery Office, Overseas research publication no. 23, ISBN 0 11 880235 6*.

J. Denekamp, Reken- en toetsmethodiek van het systeem Detailmeting 76, NGT 1977, nr. 4.

P. de Haan, Kadaster en agrarisch recht, Inaugurele rede, Delft, LG, 2 mei 1962.

P. de Haan, Burgerlijk Proces- en Bewijsrecht, Delft, LG, 1963.

P. de Haan, Fundament en perspectief van het Kadaster, TKL 1965, nr. 4.

P. de Haan, Boekbespreking van mr. H.J. Rijtma, het Kadaster, WPNR 5033.

P. de Haan, Grondeigendom en Kadaster, Bijdrage aan de bundel "Onroerend Goed", Publicatie ter gelegenheid van het 125-jarig bestaan van de Broederschap der Notarissen.

P. de Haan, Registergoederen en Openbare Registers volgens het Gewijzigd Ontwerp BW, WPNR 5202.

P. de Haan, De registratie van onroerend goed, Pre-advies aan de Nederlandse Juristen Vereniging 1973, Hoofdstuk 2.

P. de Haan, Onderwijs en onderzoek in parageodetische vakken, NGT 1973, nr. 3.

P. de Haan, De toekomst van het Kadaster in juridisch-bestuurlijk perspectief, NGT 1979, blz. 170.

P. de Haan, De plaats van het Kadaster in het onroerend goedrecht, Bijdrage aan "Op goede gronden", uitgegeven ter gelegenheid van het 150-jarig bestaan van het Kadaster in 1982.

P. de Haan, Modeltheorie als brug tussen onroerend goedrecht en mathematische geodesie, Bijdrage aan "Daar heb ik veertig jaar over nagedacht.....", Feestbundel ter gelegenheid van de 65ste verjaardag van Professor Baarda, Delft, LG, 1982.

P. de Haan en J.M. Polak, Notariaat, onroerend goed en administratief recht, WPNR 5302.

Erich Haupt, Gedanken zur Abmarkung der Grenzpunkte, Zeitschrift für Vermessungswesen, 1982, nr. 4.

H.R. Heerema, Notariaat en negatief stelsel; Openbaar Register en Kadaster, WPNR 5056.

E.C. Henriquez, Notaris, openbare registers, kadaster en grondeigendom, Bijdrage aan "Op goede gronden", uitgegeven ter gelegenheid van het 150-jarig bestaan van het Kadaster in 1982.

Hugenholtz-Heemskerk, Hoofdlijnen van het Nederlands Burgerlijk Procesrecht.

C.G. van Huls, Kadaster en recht, TKL 1965, blz. 232.

W. Joosten, Perceel en publikatie, TKL 1965, blz. 242.

K.N. Korteweg, Onjuiste kadastrale aanduidingen in transportakten, Nederlands Juristenblad, 1954, blz. 801.

C.A. Kraan, A.A. van Velten en G.J. de Jongh, Angelsaksische rechtsstelsels voor de overdracht van onroerende zaken; het daarin ontbreken van de notaris en het ontstaan van de titelverzekering, WPNR 5462.

F.H. van der Linden van Sprankhuizen, Grensbepalingen, TKL 1914, blz. 207.

E.A.A. Luijten, Het Ontwerp Kadasterwet, WPNR 5620.

E.A.A. Luijten en D.P.A. Nakken, Het Kadaster, de façade onzer grondboekhouding, WPNR 5145.

S.M. Meelker, Aantekeningen over het Ontwerp voor een Nieuw Burgerlijk Wetboek. Bibliotheek Kadaster, Hoofd-directie, Apeldoorn.

H. Middel, Rectificatie van een akte van toedeling wettelijk verantwoord! WPNR 5385.

C.W. Moor, I.K.-Perikelen I: De aanwijzing, NGT 1973. blz. 36.

C.W. Moor, De Ontwerp-Kadasterwet II, NGT-Geodesia 1982, nr. 5.

D.P.A. Nakken, De Openbare Registers en het Kadaster, nu en straks, WPNR 4576.

D.P.A. Nakken, Wordt in Nederland van Burgerlijk Recht "Kadastraal recht" gemaakt? WPNR 4656.

S.N. van Opstall, Het rapport van de Staatscommissie in zake het Kadaster, TKL 1965, blz. 201.

C.H.F. Polak, Recht en administratie, TKL 1954, blz. 265.

J.M. Polak, Rechterlijke bemoeiingen met notariële werkzaamheden, WPNR 5349.

J. Polman, Systeem Detailmeting 76, NGT 1977, blz. 60.

P.M. Price, The application of financial management principles to some survey practice problems, The Australian Surveyor, March 1981, Vol. 30, No. 5.

W. van Riessen, Het beginsel van de specialiteit in het rechtsverkeer ten aanzien van onroerend goed, Bibliotheek Kadaster, Hoofddirectie, Apeldoorn.

S. Rowton Simpson, Land law and registration, Cambridge, Cambridge University Press, ISBN 0 521 20628 6.

H.J. Rijtma, Het Kadaster, Kluwer, Deventer, 1966.

H.J. Rijtma, De Ontwerp-Kadasterwet I, NGT-Geodesia 1982, nr. 5.

J.H. Santema, Modellen in de wetenschap en de toepassing ervan, Historische en systematische beschouwing vanuit christelijk-wijsgerig perspectief, DUP, 1978.

P. Schreuder, Aanwijzing van grenzen, Kadaster, Directie Utrecht, 1977.

J. Th. Smalbraak, Akten van rectificatie, inzonderheid van transport- en hypotheekakten, WPNR 5418.

H. Smid, Kadastrale boeking, met naschrift van L. Gimbel, WPNR 5391.

M.J.L.A. Stassen, Hypotheekregisters en goede trouw, WPNR 5436.

P.A. Stein, Compendium van het Burgerlijk Procesrecht.

A.L.G.A. Stille, De Wet op de Openbare Registers (art. 3.1.2.1. lid 2 Ontwerp N.B.W.), WPNR 5259.

J. Timmerman, Kadaster en fotogrammetrie, NGT-Geodesia 1982, nr. 9.

A.A. van Velten, *Kopers en economische eigenaars van onroerend goed*, Kluwer, Deventer, 1982.

Ian Williamson and Lynn Holstein, *Aspects of Title Surveys in Australia*, Technical Paper 21st Australian Survey Congress, Adelaide, 15th to 21st April 1978.

Het Rapport van de Staatscommissie inzake het Kadaster, 's Gravenhage, 3 juli 1964.

Rapport inzake de doelstellingen van het rechtszekerheidsbeleid van het Departement van V. en R.O., Werkgroep Beleidsanalyse KADOR, Apeldoorn, maart 1979.

Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, Statistisch jaarverslag 1981.

Ontwerp Kadasterwet met Memorie van Toelichting, Kadaster, Hoofddirectie, Apeldoorn, 1982, Tweede Kamer, zitting 1981-1982, 17496 A-C, met Advies van de Raad van State, 26 maart 1982 en Nader Rapport, 8 juli 1982.

Handleiding voor de Technische Werkzaamheden voor het Kadaster, Kadaster, Hoofddirectie, Apeldoorn.

Instructie Kadaster Reorganisatie, Kadaster, Hoofddirectie, Apeldoorn.

Handleiding Landmeetkundige Veldwerkzaamheden, Kadaster, Hoofddirectie, Apeldoorn.

