

31 Kadaster en landinrichting

Samenvatting. Het kadaster is een informatiesysteem voor onroerend goed dat in het begin van de negentiende eeuw in hoofdzaak is ingericht voor een rechtvaardige heffing en inning van de grondbelasting. Thans is de fiscale functie op de achtergrond geraakt en heeft de rechtsbeschermende functie voor wat betreft de zakelijke rechtstoestand van onroerend goed de overhand. In de inleiding wordt kort ingegaan op zakelijke rechten en op de openbare registers door middel waarvan eenieder kan kennisnemen van akten betreffende eigendomsverkrijging, hypotheekverkrijging enz. Levering van onroerend goed en totstandkoming van diverse zakelijke rechten geschieden door opneming van de akte in de openbare registers. Nederland heeft terzake van de openbare registers een zogenoemd negatief stelsel van openbaarheid. Het nieuwe Burgerlijk Wetboek gaat ook uit van dit stelsel, maar geeft wel een grotere bescherming voor derden te goeder trouw. Er wordt een overzicht gegeven van het Kadaster zijn organisatie en enkele hoofdzaken van opzet en werkwijze. De kadastrale plans (kaarten) zijn o.a. wegens het ontbreken van de topografie niet of beperkt bruikbaar voor algemene doeleinden. Er wordt een overzicht gegeven van de informatie die het Kadaster aan het publiek kan verstrekken, en van het gebruik van kadastrale gegevens bij de voorbereiding van projecten.

De landinrichting is een geheel van activiteiten waarbij een landelijk gebied opnieuw wordt ingericht, ter versterking van de functies zoals die in het kader van de ruimtelijke ordening zijn aangegeven. De verbetering kan gericht zijn op de agrarische sector, natuur en landschap, infrastructuur, openlucht-recreatie en cultuurhistorie. Er zijn vier uitvoeringsvormen. Daarvan komen de herinrichting en de ruilverkaveling ter sprake.

31.1. Inleiding

Het woord kadaster komt van het Franse *cadastre* en is waarschijnlijk afgeleid van het Griekse *katastichon* (lijn voor lijn), mogelijk stamt het echter van het Latijnse *capitastrum* (register van hoofden ten behoeve van grondbelasting). Een kadaster is over het algemeen een overheidsinstelling voor het systematisch verzamelen, administreren en verstrekken van gegevens betreffende onroerend goed, vooral de zakelijke rechtstoestand daarvan. In vroeger tijden stond als doelstelling meestal de heffing van grondbelasting voorop, tegenwoordig is belangrijker de rechtsbescherming van de burger bij het vervreemden of verkrijgen van zakelijke rechten op onroerend goed. In Nederland is, evenals in verschillende andere Europese landen, het huidige Kadaster door een decreet van Napoleon tot stand gekomen, in de eerste plaats om tot een rechtvaardige heffing en inning van de grondbelasting te komen. Daarnaast zou het Kadaster ook de rechtszekerheid moeten

bevorderen. Na opmeting van alle grondeigendommen, het vervaardigen van kaarten en het aanleggen van registers werd het Kadaster in 1832 operationeel. Wij beperken ons in dit hoofdstuk tot enkele hoofdzaken van het Nederlandse Kadaster. Omdat het functioneren van een kadaster en de betekenis van kadastrale gegevens nauw samenhangen met het juridische stelsel van een land, moet men erop bedacht zijn dat in andere landen de situatie sterk verschillend kan zijn, zie het boek van Rowton Simpson in de literatuuropgave. Als wij zeggen dat X een zeker recht op een stuk grond A heeft, dan zijn er drie dingen van belang:

- a. Een stuk grond A (het *object*). Informatie van belang is: waar het ligt, hoe het gevormd is, de afmetingen, het gebruik, enz.
- b. Een persoon X (het *subject*). Informatie van belang is: hoe is zijn naam, is X een natuurlijk persoon of bijvoorbeeld een stichting, is X de enige eigenaar, enz.
- c. Een recht. Informatie van belang is welk recht X op A heeft, bijvoorbeeld eigendom, en hoe X eraan komt.

Bij de identificatie van het *object* speelt uiteraard de landmeetkunde een grote rol. Men kan soms een stuk grond vrij goed met woorden beschrijven, maar in het algemeen kunnen daar misverstanden en onjuistheden uit voortvloeien. Het Kadaster is mede bedoeld om een ondubbelzinnige identificatie mogelijk te maken. Er moet echter op worden gewezen dat bij de grens van een stuk grond drie verschillende dingen een rol kunnen spelen: een zichtbare afscheiding, bijvoorbeeld een hek of een muur, een bij het Kadaster reeds vastgelegde grens en een rechtsgrens die van beide voornoemde grenzen kan afwijken. Een kadastrale grens hoeft dus niet in het terrein zichtbaar te zijn.

Dat informatie omtrent het *subject* van belang is behoeft geen nadere toelichting. Wel is het gewenst, kort in te gaan op de aard van rechten en hoe men eraan komt. Voor ons zijn in verband met het Kadaster van belang de *zakelijke rechten*, dat zijn rechten die op een zaak rusten en welke gelden tegenover een ieder. Eigendom is het zakelijk recht bij uitstek. Enige andere zakelijke rechten zijn: erfpachtsrecht, recht van opstal, erfdiensbaarheid en het recht van hypotheek; dit zijn rechten die door iemand worden uitgeoefend die niet de eigenaar van de zaak is. Er zijn maar een beperkt aantal soorten zakelijke rechten, ze worden in de wet (vooral het Burgerlijk Wetboek) genoemd. Huur is, bijvoorbeeld, geen zakelijk recht maar een persoonlijk recht. Daar zakelijke rechten tegenover iedereen gelden, is het van belang dat ieder zich op de hoogte kan stellen welke zakelijke rechten op een onroerend goed rusten.

Een van de belangrijkste taken van het Kadaster en de openbare registers is, deze informatie te verschaffen. Natuurlijk vinden voortdurend veranderingen plaats in de zakelijke rechtstoestand van onroerend goed, waardoor een voortdurende bijhouding nodig is.

De wijze waarop zakelijke rechten op onroerend goed kunnen worden verkregen wordt hoofdzakelijk in het Burgerlijk Wetboek geregeld. De voornaamste manieren om *eigendom* te verkrijgen zijn: vererving, overdracht, boedelmenging bij huwelijk en verjaring. In vele gevallen is voor de vestiging van zakelijke rechten een schriftelijk stuk, een *akte* nodig, vaak is voorgescreven dat dit een akte is die door een notaris is opgemaakt, bijvoorbeeld bij het in eigendom overdragen (verkopen) van een stuk grond en bij het verlenen van een hypotheek. Belangrijk is nu dat volgens het Burgerlijk Wetboek de *levering* van onroerende zaken pas plaats vindt (dus de eigendom overgaat

van verkoper naar koper) door *overschrijving* van de akte in de *Openbare Registers*. Dit zijn registers die bij het Kadaster worden gehouden, en die zoals de naam aangeeft door iedereen kunnen worden geraadpleegd. De Openbare Registers vormen de belangrijkste bron waaruit het Kadaster de gegevens krijgt omtrent de zakelijke rechtstoestand van het onroerend goed. Vroeger werden de akten daadwerkelijk met de hand in de registers overgeschreven, tegenwoordig geschiedt de ‘overschrijving’ door in de Openbare Registers een voor conform gewaarmerkt afschrift van de akte op te nemen. Als de akte *niet* is overgeschreven gaat de eigendom *niet* door levering over. Analoge bepalingen gelden voor het vestigen van andere zakelijke rechten, zoals erfpacht, opstal, vruchtgebruik en hypotheek; bij een hypotheek spreekt men van *inschrijven* in plaats van overschrijven. Het is van groot belang dat Nederland een zgn. *negatief stelsel* van publiciteit heeft: als bijvoorbeeld bij koop de akte wel is overgeschreven, dan wordt bij het Kadaster het betrokken stuk grond, na administratieve controle o.a. op vormfouten, wel op naam van de koper gesteld, maar het Kadaster bemoeit er zich niet mee of de eigendom werkelijk is overgegaan. Als er iets aan de transactie mankeert, bijvoorbeeld als de in de akte genoemde verkoper helemaal geen eigenaar is, dan gaat, ook al is overgeschreven, de eigendom niet over. Is hierover strijd, dan beslist de *rechter*. Hierboven is er al op gewezen dat een kadastrale grens niet altijd de rechtsgrens behoeft te zijn. Ook over moeilijkheden met grenzen beslist in laatste instantie de rechter. Doordat notarissen bij het opmaken van akten zorgvuldig te werk gaan en ook bij het Kadaster een grote zorgvuldigheid wordt betracht, kan men echter in verreweg de meeste gevallen aannemen dat de kadastrale gegevens overeenkomen met de geldende zakelijke rechtstoestand. In ons dichtbevolkte land met zijn vele veranderingen en planologische maatregelen ontwikkelt het Kadaster zich in de richting van een veelomvattend vastgoedsysteem: de plaatsaanduiding (het kadastrale perceel) speelt een centrale rol bij eigendom, beheer, bestemming en belasting van onroerend goed.

Zie ook <http://www.kadaster.nl>

31.2. Kadaster

Organisatie

Tot 1973 ressorteerde het Kadaster onder het Ministerie van Financiën, hetgeen voortvloeide uit de oorspronkelijke fiscale doelstelling. Daarna ressorteerde de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers onder het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Sinds 1 mei 1994 is het Kadaster een Zelfstandig Bestuursorgaan. De dagelijkse leiding van het Kadaster wordt uitgeoefend door de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur is gevestigd in Apeldoorn, samen met de centrale diensten van het Kadaster. Van de centrale diensten maken tegenwoordig ook deel uit de in de *Kadasterwet* genoemde bewaarder die verantwoordelijk is voor het houden van de *openbare registers* en de kadastrale registratie. Ook de Rijksdriehoeksmeting werkt vanuit Apeldoorn.

De productiewerkzaamheden van het Kadaster en de front office worden uitgeoefend door 6 regionale directies met samen 15 vestigingen.

Een regionale directie bestaat uit een afdeling Marketing en Klantenservice en verschillende productieteams en een aantal staffunctionarissen. De afdeling Marketing en Klantenservice is verantwoordelijk voor de uitvoering van de baliewerkzaamheden en het accountmanagement. De productieteams verzorgen de bijhouding van het openbaar register, de kadastrale registratie en de kadastrale kaarten.

Kadastrale kaart en het reconstructiearchief

De metingen van nieuwe perceelsgrenzen worden opgeslagen in het reconstructiearchief van het Kadaster. Bij latere verzoeken om grensuitzettingen wordt gebruik gemaakt van dit archief. De metingen worden tevens verwerkt in de kadastrale kaart die voor heel Nederland een overzicht geeft van de ligging van de kadastrale percelen. De kadastrale kaart is volledig gedigitaliseerd en de verwerking van metingen en informatieverstrekking over percelen vindt geautomatiseerd plaats.

De inhoud van de kadastrale kaart bestaat uit de kadastrale grenzen, gebouwen en enige semantische informatie, dus vrijwel geen topografie. De kadastrale kaart is volledig afgestemd op de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). (zie zie Hoofdstuk 20).

Bij de instelling van het Kadaster zijn de kadastrale plans vervaardigd op de schaal 1:1250 (steden), 1:2500 (platteland) en 1:5000 (open gebied en woeste gronden). De oorspronkelijke kaart, het zogenaamde *minuutplan*, is een manuscriptkaart die onveranderd wordt bewaard. De bijhouding vond aanvankelijk plaats op het zogenaamde bijblad en sinds de automatisering rechtstreeks in het digitale systeem.

Informatieverstrekking

Het grootste deel van de informatieverstrekking door het Kadaster vindt digitaal plaats.

Informatie uit de kadastrale registratie en de kadastrale kaart zoals de zakelijk rechtstoestand van een perceel, informatie over alle eigendommen die een persoon op naam heeft of inzage in de kadastrale kaart kunnen op deze wijze worden verkregen. Vrijwel alle professionele klanten van het Kadaster beschikken over een aansluiting op het Kadaster netwerk.

Voor de particuliere gebruiker is de informatie binnenkort via het openbare internet toegankelijk.

De informatie uit het openbaar register is nog niet digitaal beschikbaar. Wel is het Kadaster inmiddels begonnen met het scannen van binnenkomende aktes en zullen notarissen in de toekomst aktes digitaal kunnen aanbieden. Op termijn zal dus ook een steeds groter deel van het openbaar register digitaal toegankelijk zijn.

Oude grenzen kunnen door de landmeter van het Kadaster ook weer in het terrein worden uitgezet.

Voor alle informatie geldt dat de tarieven door de minister van VROM worden vastgesteld.

31.3. Landinrichting

Inleiding

In verschillende landen leidt het erfrecht er toe dat bij overlijden van een grondeigenaar de grond onder zijn erfgenamen wordt verdeeld, waardoor een sterke versnippering van de agrarische grond kan worden veroorzaakt. Landbouw en veeteelt kunnen niet doelmatig worden bedreven als de beschikbare grond bestaat uit een aantal kleine en ver uiteengelegen percelen, die bovendien slecht bereikbaar en ongunstig van vorm kunnen zijn. In Nederland was omstreeks 1900 in veel agrarische gebieden hoofdzakelijk door de genoemde oorzaak een onhoudbare toestand ontstaan. In 1924 werd de eerste Ruilverkavelingswet van kracht die regelingen en procedures gaf om de toestand door ruiling en samenvoeging van verspreid liggende percelen te verbeteren. In de praktijk kreeg de ruilverkaveling gaandeweg een bredere doelstelling, nl. de verbetering van de structuur van agrarische gebieden en bedrijven door aanpassing aan de eisen die de moderne techniek stelt. Als middelen hiertoe kunnen worden genoemd:

- vergroting en/of verplaatsing van bedrijven, samenvoeging van percelen zo dicht mogelijk bij de bedrijfsgebouwen;
- verbetering van de ontsluiting van de landbouwgebieden;
- verbetering van de waterbeheersing;
- eventueel grondverbetering.

Hierdoor ontwikkelde de ruilverkaveling zich van een administratieve procedure tot een veelomvattend, ook sterk cultuurtechnisch gericht geheel van activiteiten. In dit bredere kader werd de ruilverkaveling wettelijk geregeld door de tweede Ruilverkavelingswet van 1954. In de jaren zeventig kwam er kritiek op de eenzijdige en dure behartiging van agrarische belangen in ruilverkavelingsprojecten. De maatschappelijke druk om in deze projecten de natuur, het landschap en de openluchtrecreatie beter tot hun recht te laten komen, kon in het kader van de ruilverkavelingswet niet tot gelding worden gebracht. Deze wet bepaalde namelijk dat maximaal 5% van de door de eigenaars en gebruikers ingebrachte grond aan de verdeling mocht worden onttrokken voor algemene doeleinden zoals wegen en waterlopen. Om aan de niet-agrarische maatschappelijke wensen te voldoen zou een veel groter percentage nodig zijn. Omdat een wetswijziging veel tijd kost werden, om enigszins aan de veranderde eisen te kunnen voldoen, bij de lopende ruilverkavelingen de mogelijkheden vergroot om grond te kopen voor niet-agrarische doeleinden. Daarnaast bracht de regering de zgn. *relatienota* uit, die voor boeren in daarvoor geschikte gebieden geld in het vooruitzicht stelde als zij bereid waren een beheersovereenkomst aan te gaan waarin werd vastgelegd dat zij hun bedrijf milieuvriendelijk zouden uitoefenen. Na ongeveer 15 jaar voorbereiding kon in 1985 een nieuwe wet, de Landinrichtingswet, in werking treden en de Ruilverkavelingswet 1954 vervangen.

De Landinrichtingswet

De landinrichting is een geheel van activiteiten waarbij het landelijk gebied opnieuw wordt ingericht, ter versterking van de functies zoals die in het kader van de ruimtelijke ordening zijn aangegeven. De verbetering kan zijn gericht op de agrarische sector, natuur en landschap, infrastructuur, openluchtrecreatie en cultuurhistorie. De Landinrichtingswet

kent vier vormen van landinrichting:

- ruilverkaveling bij overeenkomst;
- aanpassingsinrichting;
- ruilverkaveling;
- herinrichting.

Welke vorm wordt gekozen is afhankelijk van de op te lossen problematiek. *Ruilverkaveling bij overeenkomst* is de eenvoudigste vorm. Daarbij verbinden zich een aantal partijen om onroerend goed in te brengen en in een bepaalde vorm als kavel toegeedeeld te krijgen, al dan niet gepaard gaande met geldelijke verrekeningen. Zo'n verbintenis wordt, indien zij aan een aantal eisen voldoet, in bescheiden mate gesubsidieerd door de regering. De omvang van de ruilverkaveling is afhankelijk van het aantal deelnemers dat vrijwillig tot het ruilen van grond bereid is. Bij de totstandkoming wordt ambtelijke ondersteuning gegeven. Deze vorm van ruilverkaveling kwam ook al voor in de Ruilverkavelingswet; er is regelmatig gebruik van gemaakt, in totaal voor ruim 50.000 ha. *Aanpassingsinrichting* is een nieuwe vorm. Zij komt aan de orde als de uitvoering van infrastructurele werken verstoringen veroorzaakt in de agrarische bedrijfsvoering of in andere belangen in het betrokken gebied. De overheid kan dan de aanpassingsinrichting toepassen om de verstoringen te verhelpen. Afgezien van mogelijke subsidies komen de kosten ten laste van de instantie die verantwoordelijk is voor het project. Het is te verwachten dat bij de aanleg van vaarwegen, wegen of spoorlijnen op nieuwe tracés en uitbreidingen van vliegvelden naar dit instrument zal worden gegrepen.

Ruilverkaveling is de vorm van landinrichting die wordt toegepast met het doel structurele tekortkomingen, die een concurrerende, veilige en duurzame agrarische bedrijfsvoering in de weg staan, op te heffen met respect voor de eisen die met het oog op natuur, landschap en milieu worden gesteld. De daarbij passende procedure komt goeddeels overeen met die uit de Ruilverkavelingswet 1954. Men tracht het doel te bereiken door:

- verbetering van de ontsluiting van het gebied;
- verbetering van de waterbeheersing;
- natuur- en landschapsbouw;
- herverkaveling.

Herinrichting is de aangewezen vorm als het doel is de versterking van natuur, landschap en milieu. Bij herinrichting kunnen namelijk de gronden die hun agrarische functie verliezen worden *onteigend*. Bij ruilverkaveling kan dit niet. Dit brengt andere voorbereidings- en besluitvormingsprocedures met zich mee. De uitvoering van herinrichting verschilt nauwelijks van die van ruilverkaveling.

Wij zullen ons verder beperken tot een behandeling van de ruilverkaveling en de herinrichting.

De *planning* van de landinrichting wordt door de regering vastgelegd in twee schema's:

- het *structuurschema landinrichting* voor de middellange termijn.
- het *voorbereidingschema landinrichting* voor de korte termijn.

Het structuurschema geeft aan tot welke gebieden de ruilverkavelingen en herinrichtingen zijn beperkt en aan welke rendementseisen deze moeten voldoen. De jaarlijks in voor-

bereiding te nemen oppervlakte is beperkt tot 40.000 ha. Jaarlijks beslist de minister van Landbouw, die politiek verantwoordelijk is voor de landinrichting, welke van de door de provinciale besturen voorgedragen projecten op het voorbereidingschema worden geplaatst. De beslissing is niet alleen afhankelijk van het structuurschema, maar ook van de middelen die in de Rijksbegroting daarvoor aan Landbouw worden toegewezen, en van de investering per ha.

In de Landinrichtingswet is voor alle vormen vastgelegd hoe de procedure verloopt en welke organen en functionarissen verantwoordelijk zijn voor de voorbereiding, de beslissing over het al of niet uitvoeren, en voor de uitvoering. De algehele leiding van de landinrichting berust bij de *Centrale Landinrichtingscommissie* (CLC). Per project wordt een *Landinrichtingscommissie* (LIC) in het leven geroepen, die verantwoordelijk is voor de voorbereiding en de uitvoering. De *Landinrichtingsdienst* verzorgt het bestuurlijke overleg, de planning, de uitvoering en de subsidiëring van de landinrichtingsprojecten. De herverkaveling wordt verzorgd door daartoe aangewezen ingenieurs van het Kadaster, die daarvoor op hun dienst steunen.

De Landinrichtingsdienst ressorteert onder het ministerie van Landbouw. Zijn directeur is secretaris van de CLC. De dienst heeft een hoofddirectie en provinciale eenheden. Het Kadaster heeft eenzelfde structuur, maar zoals bekend is het een Zelfstandig Bestuursorgaan.

De gang van zaken bij herinrichting en ruilverkaveling

Een overzicht van de procedure wordt gegeven in figuur 31.1. Het gaat bij deze vormen van landinrichting om twee samenhangende soorten werk. Ten eerste moeten er een aantal cultuurtechnische en civiel-technische werken worden uit gevoerd. Ten tweede komen er ingrijpende wijzigingen in de kavelindeling en in de rechtstoestand. Bij beide speelt de technische kant van de landmeetkunde een rol (meten, kaartvervaardiging en uitzetten). Bij de herverkaveling en toedeling komt bovendien de juridisch-administratieve deskundigheid van de landmeter tot uiting. In het navolgende wordt de gang van zaken in hoofdlijnen beschreven, waarbij niet in detail op de procedure van de voorbereiding wordt ingegaan.

Aanvraag

Een landinrichtingsproject wordt in gang gezet doordat de overheid, waterschappen of een aantal eigenaren en gebruikers een verzoek richten aan de minister van Landbouw. Deze beslist jaarlijks welke aangevraagde projecten op het Voorbereidingschema komen.

Voorbereiding

De voorbereiding dient om te komen tot het *Landinrichtingsplan*. De wegen, waterlopen, kunstwerken en landschappelijke voorzieningen worden daarin wat ligging betreft al vrij gedetailleerd beschreven en in kaart gebracht.

Voor de herverkaveling worden slechts indicaties gegeven over het te verwachten resultaat. Daarentegen ligt wel het aantal boerderijen vast dat in het project met subsidie mag worden verplaatst, evenals de plaats waar ze mogen worden gebouwd. De omvang van de door de LIC op minnelijke basis te verwerven grond en de aanwending daarvan zijn in het plan tot op de hectare uitgewerkt en vastgesteld. De detaillering van de

voorgenomen verbeteringen betreffende wegen, waterlopen, kunstwerken en landschap is voldoende om een betrouwbare *moederbegroting* op te stellen. Van het kavelinrichtingswerk wordt aan de hand van enkele representatieve blokdelen eveneens een moederbegroting opgemaakt. De begrotingen zijn nodig om het landinrichtingsrendement te berekenen en om een indruk te geven van de totale kosten. Uit de geraamde totale kosten is, rekening houdend met de verwachte subsidie, een raming op te stellen van de landinrichtingskosten die de rechthebbenden zullen moeten betalen.

De voorbereiding en het opmaken van de bestekken is, behalve voor grote kunstwerken, per project doorgaans in één hand, en wel van een cultuurmaatschappij (de Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij, de Grontmij of Oranjewoud). Zij verzorgen met hun landmeetkundige afdeling de nodige opmetingen. Als de landinrichting zal worden uitgevoerd, verzorgen zij ook de aanbestedingen.

Besluit tot uitvoering

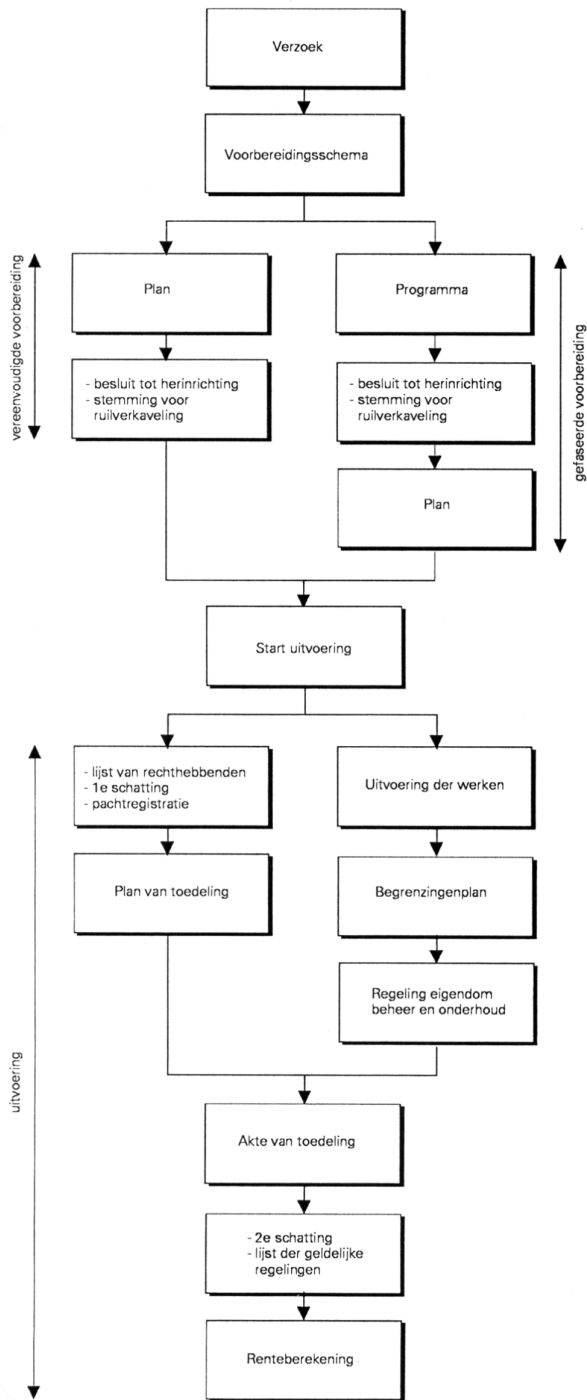
Het resultaat van de voorbereiding, het Landinrichtingsplan, wordt voorgelegd aan de *Provinciale Staten* van de betrokken provincie. In het geval van *herinrichting* is het aan Provinciale Staten om te besluiten over het al dan niet uitvoeren van het plan. Dit geldt ook in het geval van *ruilverkaveling*, maar daarbij kan het besluit tot uitvoering worden geblokkeerd door een stemming die wordt gehouden onder de eigenaren en pachters, als meer dan de helft van de stemmers tegen is en deze bovendien meer oppervlakte vertegenwoordigen dan de voorstemmers. Stemgerechtigd zijn de bij het Kadaster bekende eigenaren en zij die als pachter zijn geregistreerd.

Uitvoering

De LIC zorgt voor de nodige vergunningen voor de aanleg van werken. De financiering van werken geschiedt door de Landinrichtingsdienst. Zoals eerder werd opgemerkt omvat de uitvoering twee groepen van werkzaamheden, nl. de uitvoering van cultuur- en civieltechnische werken en de juridisch-administratieve herverkaveling van eigendom en gebruik. In figuur 31.1 zijn deze groepen te herkennen. De uitvoering van de werken gericht op de realisatie van het Begrenzingsplan en het kavelaanvaardingswerk gaan soms hand in hand. Hiertoe worden o.a. de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- het vervaardigen van een hoogtelijnenkaart t.b.v. het ontwateringsplan,
- profielmetingen t.b.v. de definitieve plannen van wegen en waterlopen,
- een inventarisatie en dimensionering van kunstwerken, op te ruimen objecten, aanwezige beplanting, enz.,
- het zichtbaar maken van de gebiedsgrens, die wordt gevormd door eigendomsgrenzen, grenzen van niet bij de ruilverkaveling betrokken objecten, zoals bospercelen, dorpskernen, enz.

De uitvoering van de kavelinrichtingswerken en van de beplantingen kunnen pas plaatsvinden als de kavelindeling bekend is. Het is van belang op te merken dat de uitvoering niet strijdig mag zijn met hetgeen in het Landinrichtingsplan is neergelegd.



Figuur 31.1.

Begrenzingenplan

Het Landinrichtingsplan omvat o. a. plannen voor wegen en waterlopen en een landschapsplan. Gedeputeerde Staten van de provincie stellen met het oog hierop het zgn. Begrenzingenplan vast. Dit plan bestaat uit een kaart 1 : 10.000 waarop de elementen staan afgebeeld, en een daarbij behorende lijst met de hoofdafmetingen en de aard van de elementen. Hiermee wordt tevens een deel van de ingebrachte grond afgezonderd om de plannen te kunnen uitvoeren en aan de daarvoor geëigende openbare lichamen toe te wijzen. Na de uitvoering van de werken kunnen deze in kaart worden gebracht (schaal 1 : 2000). Soms is er al een betrouwbare grootschalige kaart aanwezig, bijvoorbeeld deel uitmakend van de grootschalige basiskaart van Nederland, zie § 23.1. Is dit niet het geval, dan wordt de kaart vervaardigd met behulp van de fotogrammetrie en terrestrische naverkenning.

De wegen die in het Begrenzingenplan voorkomen worden met de vaststelling openbaar. Wegen die er niet in voorkomen zijn niet, of niet meer, openbaar. De tussen de wegen en waterlopen gelegen blokdelen vormen de voor toedeling aan eigenaren en pachters beschikbare ruimte. De te vormen kavels moeten zodanig zijn gelegen dat een goede afwatering mogelijk is en dat ze een uitweg op een openbare weg hebben. Bij het Begrenzingenplan hoort ook een besluit van Gedeputeerde Staten over de eigendom, het beheer en het onderhoud van de wegen, waterlopen en overige onderdelen.

Plan van toedeling

De uitvoering van de herverkaveling van eigendom en gebruik is gericht op het maken van het Plan van toedeling, waarbij de nieuwe kavels worden vastgesteld en toegedeeld aan de rechthebbenden. Een belangrijk principe van ruilverkaveling is dat iedere rechthebbende voor een zekere waarde aan grond inbrengt en uiteindelijk een deel van het totaal terugontvangt waarvan de *waarde evenredig is* aan de ingebrachte waarde. Zo mogelijk en gewenst moet een rechthebbende nieuwe percelen van dezelfde hoedanigheid en gebruiksbestemming krijgen als zijn inbreng had. We hebben al gezien dat bij *herinrichting* ook onteigening mogelijk is. Een bepaald percentage van de grondoppervlakte wordt aan de verdeling onttrokken voor de realisatie van het Begrenzingenplan. Op het zgn. *Werkplan II* vormen de tussen de geкарteerde wegen en waterlopen gelegen blokdelen de voor toedeling beschikbare ruimte. Daarop worden eveneens de resultaten van de hierna te noemen Schatting aangebracht, nl. de grenzen van de diverse grondklassen en hun waarde. Voor elk blokdeel wordt dan de oppervlakte en de waarde bepaald. Uit de som van de waarden van de blokdelen en de som van de inbreng van alle rechthebbenden is af te leiden hoe groot het kortingspercentage is dat op de inbreng wordt toegepast.

Tot de eerste taken van de LIC behoort het samenstellen van de Lijst van Rechthebbenden en het organiseren van de Schatting.

De *Lijst van Rechthebbenden* stoelt voornamelijk op kadastrale gegevens en omvat:

- Alle eigenaren. Hieronder worden ook verstaan zij die een zakelijk recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, of een recht van beklemming hebben;
- Houders van zakelijke rechten, zoals erfdiensbaarheden, hypotheek en de zgn. Oud Vaderlandse rechten die reeds bestonden voor de invoering van het Burgerlijk Wetboek

in 1838: visrecht, weiderecht, afpalingsrecht t. b.v. een eendenkooi, voorpootrecht, enz.

Met de rechten van ben die niet in de Lijst van Rechthebbenden staan, wordt geen rekening gehouden.

De *Schatting* is een vaststelling van de waarde van de grond. De schatters zijn gebruikers van de grond, ze dienen een goede plaatselijke bekendheid te hebben en het vertrouwen van de rechthebbenden te genieten. De Lijst van Rechthebbenden en de uitkomsten van de Schatting worden ter visie gelegd. Eventuele bezwaren worden behandeld door de LIC. Blijft overeenstemming uit, dan wordt het bezwaar behandeld door een rechter-commissaris en in laatste instantie door de Arrondissementsrechtbank; hoger beroep is niet mogelijk. Voor de pachters wordt een afzonderlijke *Pachtregistratie* gehouden, omdat een pachter dezelfde rechten op terugverkrijging van grond heeft als een eigenaar.

De inbreng van de rechthebbenden wordt vastgelegd met behulp van de Lijst van Rechthebbenden, de Pachtregistratie en de Schatting van alle gronden. Nadat de blokgrens (d.w.z. de omtrekslijn van het project) op een kadastrale kaart is overgebracht (het zgn. *Werkplan I*), zijn alle in het blok gelegen percelen bekend. Per perceel wordt vastgesteld wie de eigenaar en andere zakelijke gerechtigden zijn, of het perceel al dan niet verpacht is en zo ja aan wie, en welke waarde het perceel volgens de Schatting heeft. De Schatting is gebaseerd op de ruilwaarde van de grond. De schatters werken aan de hand van een proces-verbaal waarin de kenmerkende grondprofielen zijn beschreven en na gemeenschappelijk overleg gewaardeerd. Het proces-verbaal wordt officieel door de CLC vastgesteld. Alle genoemde onderdelen komen via een in *de wet* neergelegde procedure vast te staan. Vervolgens wordt van elke rechthebbende de inbreng berekend en na korting voor de openbare werken het recht op toedeling.

Op een *wenszitting* kunnen de rechthebbenden hun wensen ten aanzien van hun nieuwe kavels kenbaar maken. Met behulp hiervan maakt de *landmeter-deskundige* een *Plan van toedeling*. Dit plan bestaat uit een nieuwe kavelindeling van het gebied en de toedeling aan de rechthebbenden, eigenaren en pachters. Het kavelindelingsplan wordt ontworpen op de nieuwe kaart op schaal 1 : 2000 waarop al eerder de wegen en waterlopen waren afgebeeld. Het Plan van Toedeling wordt vastgesteld volgens een procedure die *in de wet* is geregeld.

De Akte van Toedeling

Zodra het Plan van Toedeling is vastgesteld maakt een daartoe aangewezen notaris de *Akte van Toedeling* op. Hetgeen in die akte staat is onomstotelijk: het vormt een *originaire rechtsverkrijging*. Dit betekent o. a. dat de ingebrachte rechten zijn vervallen. Bij een later eigendomsonderzoek hoeft men niet verder terug te gaan dan tot de Akte van Toedeling (hetzelfde geldt t.a.v. de vroegere Ruilverkavelingsakten). Men zegt wel dat een Landinrichtingsakte *titelzuiverend* werkt. Daarom moeten de rechthebbenden zeer nauwlettend toezien op de beschrijving van hun inbreng. Om de nieuwe pachtverhoudingen op de gebruikelijke manier vast te leggen worden er nieuwe pachtcontracten gemaakt.

Overgang en kadastrale verwerking

Op een geschikt moment worden de grenzen van de toegedeelde kavels aan de rechthebbenden aangewezen. De uitzetgegevens worden ontleend aan de kavelkaart. De veldwerken van de kaveluitzetting, het uit Werkplan II vervaardigde kadastrale bijblad en de

Landinrichtingsakte zijn de drie documenten waarmee het Kadaster over een geheel nieuwe administratie voor het verkavelde gebied beschikt. Iedere eigenaar krijgt van het Kadaster een opgave van zijn nieuwe kadastrale nummers en de grootte van zijn percelen. Deze opgave is dan te beschouwen als een eigendomsbewijs.

Tweede Schatting en geldelijke regelingen

Tot slot moet worden vastgesteld wie wat moet betalen van het niet-gesubsidieerde deel van de kosten. Hiervoor wordt een zgn. *Tweede Schatting* gehouden om ieders nut vast te stellen, omdat iedere eigenaar moet betalen naar de *mate van het nut dat bij van de ruilverkaveling of herinrichting heeft gehad*.

Bij deze Tweede Schatting vergelijkt men de nieuwe toestand met de oude op punten als: ontwatering, ontsluiting, egalisatie, drainage, afstand tot het bedrijfsgebouw, samenvoeging van verspreid gelegen percelen. De uitkomsten van deze schatting worden weer ter visie gelegd, evenals de te betalen kosten. Eventuele bezwaren worden behandeld, tot in hoogste instantie de Rechtbank.

Na vaststelling van ieders kosten wordt 26 jaar lang 6% (rente plus aflossing) van de schuld geïnd via de Grondbelasting. Deze *rente is een belastingschuld* die gebonden is aan de grond; deze wordt in de kadastrale registratie aangetekend. Bij verkoop van een gedeelte van een perceel wordt de rente naar evenredigheid van de oppervlakte verdeeld.

Literatuur

- PETER DALE, John McLaughlin, *Landadministration*, Oxford University Press 1999.
- K. VAN DER HOEK, *Nederland onderweg naar een landsdekkende digitale GBKN en kadastrale kaart*, Geodesia 1997 No. 4, blz. 189.
- R. KIK, *Gebruik van een grafisch beeldscherm bij het maken van een voorlopig toedelings plan*, NGT Geodesia 28, 1986, no. 7/8, blz. 254.
- C.H.J. LEMMEN, *Een allocatie- en vereffeningsmodel voor de toedeling in de landinrichting*, NGT Geodesia 27, 1985, no. 5, blz. 161.
- S. ROWTON SIMPSON, *Land law and registration*, Cambridge University Press, 1976.
- J.H. SCHOEMAKERS, *De ruilverkavelingsprocedure*, NGT Geodesia 25, 1983, no. 6, blz. 192.

Toets uw kennis

1. Wat verstaat u onder een kadaster? In Zwitserland heeft men een lawinekadaster, wat zou dat zijn?
2. Wat is een zakelijk recht? Noem enige zakelijke rechten. Bestaat er een onbeperkt aantal soorten van?
3. Kunt u bij het Kadaster nagaan aan wie een bepaald huis verhuurd is? Zo ja hoe? Zo nee, waarom niet?
4. Kunt u voor uw buurman geheim houden dat u een hypotheek op uw huis hebt?

Motiveer uw antwoord.

5. Stel dat u wilt weten wie de eigenaar is van een bepaald stuk grond, en van wie hij het heeft verkregen. Geef in hoofdzaken aan hoe en via welke bescheiden dat bij het Kadaster achterhaald wordt.
6. Als iemand bij het Kadaster te boek staat als eigenaar, staat het dan in ieder geval onaantastbaar vast dat hij eigenaar is? Licht uw antwoord toe.
7. Kan iemand onderhands een hypotheek op zijn huis vestigen?
8. Geef beknopt maar duidelijk aan wat u verstaat onder:

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| openbare registers | kadastrale gemeente |
| overschrijving en inschrijving | kadastraal perceel |
| negatief stelsel | minuutperceel |
| hypotheekbewaarder | |
9. Noem de vier vormen van landinrichting en geef aan bij welke problematiek elk van die vormen wordt toegepast.
10. Geef een schetsmatig overzicht van de gang van zaken bij een ruilverkaveling.
11. Wie kunnen aan de stemming over een ruilverkaveling deelnemen? Hoe wordt de uitslag vastgesteld?
12. Welk principe volgt men bij de toedeling in een ruilverkaveling? Is er enige inspraak van belanghebbenden?
13. Kan men de uitvoering van een weg volgens het Begrenzingsplan wijzigen als dat technisch beter uitkomt? Aan welke eisen moeten de nieuwe kavels voldoen?
14. Wat bedoelt men met de uitspraak dat een ruilverkaveling titelzuiverend werkt?

Trefwoorden

- aanpassingsinrichting, 6
- afwatering, 10
- Akte van Toedeling, 11

- begrenzenplan, 8
- beheer, 10
- blokgrens, 11
- boedelmenging bij huwelijk, 2

- Centrale
Landinrichtingscommissie
(CLC), 7

- eigendom, 2
- erfdienstbaarheid, 2
- erfpacht, 3
- erfpachtsrecht, 2
- erfrecht, 5

- Gedeputeerde Staten, 10
- geldelijke regelingen, 12
- grondklassen, 10

- herinrichting, 6, 10
- herverkaveling, 7
- huur, 2
- hypotheek, 2, 3

- inbreng, 11
- ingebrachte waarde, 10
- inschrijven, 3

- Kadaster, 1, 3
- Kadasterwet, 3
- kadastrale grens, 2

- kaveluitzetting, 11

- landinrichting, 1, 5
- landinrichtingsakte, 12
- landinrichtingscommissie (LIC),
7
- landinrichtingsdienst, 7, 8
- landinrichtingsplan, 7
- landinrichtingswet, 5
- landmeter-deskundige, 11
- levering, 2
- Lijst van Rechthebbenden, 10

- minuutplan, 4
- moederbegroting, 8

- negatief stelsel, 3

- object, 2
- onderhoud, 10
- openbare registers, 3
- Openbare Registers., 3
- openbare weg, 10
- opstal, 3
- originaire rechtsverkrijging, 11
- Oud Vaderlandse rechten, 10
- overdracht, 2
- overschrijving, 3

- pachtcontracten, 11
- pachtregistratie, 11
- plan van toedeling, 10, 11
- Provinciale Staten, 8

- recht op toedeling, 11

- recht van opstal, 2
- rechter, 3
- rechthebbende, 10, 11
- reconstructiearchief, 4
- ruilverkaveling, 6, 8
- ruilverkaveling bij overeenkomst,
6
- Ruilverkavelingswet, 5
- ruilwaarde, 11
- ruimtelijke ordening, 5

- schatting, 11
- structuurschema landinrichting, 6
- subject, 2

- itelzuiverend, 11
- Tweede Schatting, 12

- veldwerken, 11
- vererving, 2
- verjaring, 2
- voorbereidingsschema
landinrichting, 6
- vruuchtgebruik, 3

- waarde, 10
- waterlopen, 10
- wegen, 10
- wenszitting, 11
- Werkplan I, 11
- Werkplan II, 10

- zakelijk recht, 10
- zakelijke rechten, 2

| | | |
|----|----------------------------|----|
| 31 | KADASTER EN LANDINRICHTING | 1 |
| | 31.1. Inleiding | 1 |
| | 31.2. Kadaster | 3 |
| | 31.3. Landinrichting | 3 |
| | Literatuur | 12 |
| | Toets uw kennis | 12 |