kadaster

Onteigening van een gedeelte van een perceel

Van inschrijving naar definitieve perceelsvorming

Lida Francken- van den Berg
Bewaarder Kadaster en openbare registers
12 November 2026

09:39

Rechtszekerheid, de wettelijke taken van de bewaarder (art. 7 Kw)

1 Inschrijven in de openbare registers

Inschrijven van stukken (meestal akten en vonnissen) met rechtsfeiten van belang voor de rechtstoestand van registergoederen.
Op chronologische volgorde, geordend door een deel en nummer.

512028/CK

AKTE VAN ONTEIGENING
Opbroek Oost, gemeente Rijssen-Holten

Vandaag, twintig augustus tweeduizend zesentwintig, verklaar ik, mr. Chantal Kolk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Adriana Maria Johanna Hommes-Kuijer, notaris, gevestigd te Zwolle (de notaris) het navolgende:

1. **Opdracht.**

1.1. Op zeven juli tweeduizend zesentwintig (07-07-2026) verzocht de Gemeente Rijssen-Holten, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende Schild 1, 7461 DD Rijssen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50839519 (de **Onteigenaar**) mij, notaris, een onteigeningsakte te verlijden in de vorm van een notariële proces-verbaalakte, die betrekking heeft op:
de percelen grond, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Rijssen, sectie B nummers:

- 4872, groot tweeduizend eenhonderdachtig vierkante meter (4.180 m²);
- 5928, groot tweeduizend twintig vierkante meter (2.020 m²);
- 5929, groot tweeduizend twintig vierkante meter (2.020 m²);
- 6191, groot tweeduizend negentig vierkante meter (2.090 m²);
- 6192, groot tweeduizend tachtig vierkante meter (2.080 m²);

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 20-08-2026 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp 4 in deel 94567 nummer 82.

De bewaarder

De BRK wordt bijgewerkt op basis van stukken in de openbare registers.

De BRK is de toegangspoort tot de openbare registers:

- naam rechthebbende
- kadastrale aanduiding

2 Bijwerken BRK (basisregistratie Kadaster) en registratie schepen en luchtvaartuigen

De BRK bestaat uit:

Kadastrale rechtenregistratie:
op basis van een ingeschreven stuk.

Kadastrale kaart (grenzen en percelen):
op basis van het relaas van bevindingen (veldwerk landmeter).

kadaster

Kantoor:
Hoog Soeren X
Kadaster
Postbus 9046
7300 GH Apeldoorn

29-10-2026 - 15:39 511529438760
29-10-2026 - 13:36 29-10-2026 - 13:36
1 van 2

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hoog Soeren *****
Locatie	Koning ****, laan -
Kadastrale grootte	438 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	193244 - 470028
Omschrijving	Wonen
Koopsom	200

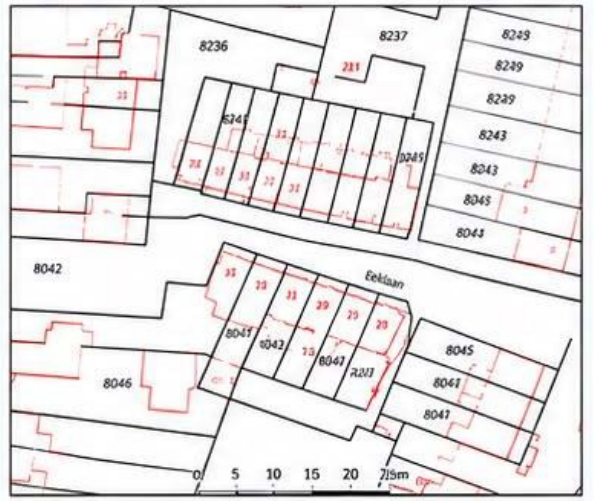
AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking als gevolg van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen overgenomt lasten	Er zijn geen beperkingen bekend

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 :
Ingeschreven op	29-03-2000 om 11:53
Naam gerechtigde	Mevrouw Alda Janna van den Berg
Geboortedatum	-
Geboorteplaats	GRONINGEN
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap

Kadastrale kaart — Uw referentie: Kadaster



12345 Perceelnummeer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1:500
Kadastrale gemeente Apeldoorn
Sectie 2
Perceel 7608

kadaster

Voor een compleet uittreksel, getaxeerd op 29 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Registratie schepen en luchtvaartuigen blijft nu buiten beschouwing.

kadaster

Onteigeningen oud en nieuw recht

De eigendomsovergang in de openbare registers

Oud recht
Onteigeningswet

Inschrijven onteigeningsvonnis

Vervroegde onteigening:
artikel 54n Onteigeningswet

Reguliere onteigening:
artikel 59 lid 3 Onteigeningswet

Wegens overgangsrecht
nog van belang (geweest).

Van oud
naar nieuw

Nieuw recht
Omgevingswet

Inschrijven onteigeningsakte

Artikel 11.16 e.v.
Omgevingswet

OZ4 94567/82

Let op!
Alleen onteigening eigendom (geen beperkte rechten)

Onteigening gedeelte perceel in 2 stappen

1 Juridische overgang

Door inschrijving van de onteigeningsakte in de openbare registers.



2 Kadastrale perceelsvorming

Door het vaststellen van definitieve kadastrale grenzen en bijwerking van de kadastrale kaart in de BRK.

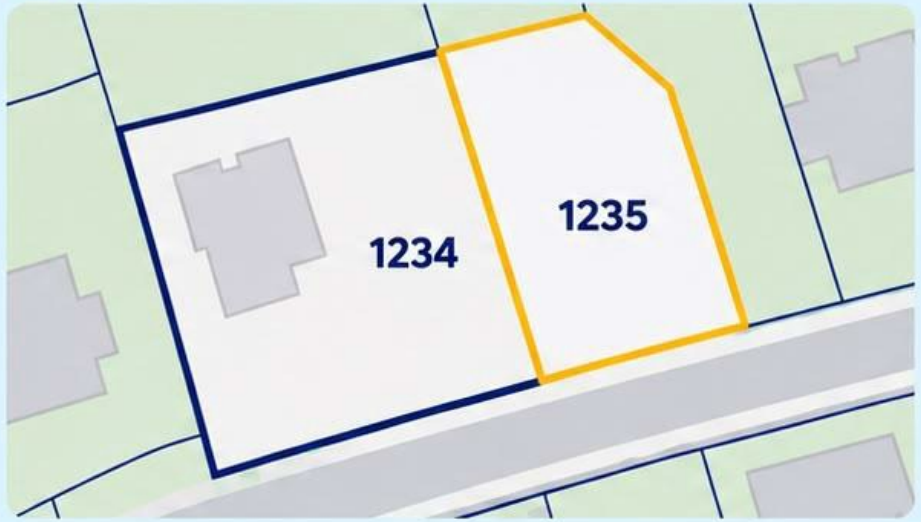


Eerste stap: juridische overgang, inschrijving akte

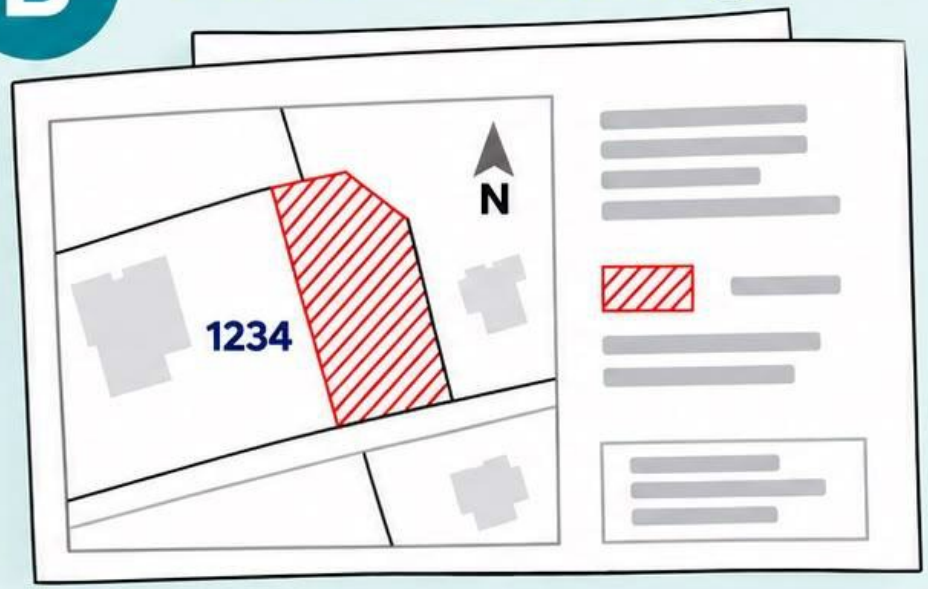
Duidelijk moet zijn welk gedeelte (3:84 lid 2 BW, 20 Kadasterwet) wordt onteigend. Dat kan op 2 manieren:

A Akte + VKG

(Voorlopige kadastrale grenzen)



B Akte + Tekening



kadaster

10:28

A. VKG Voorlopige Kadastrale Grens

Begrip

- Een grens die op de kadastrale kaart is aangegeven en nog als kadastrale (definitieve) grens moet worden vastgesteld (zie artikel 1 aanhef en onder d Kadasterbesluit);
- VKG wordt ingetekend met de applicatie Splits; door de notaris of de eigenaar. Geen eigenaar? Dan machtiging nodig.
- te herkennen aan een oranjebruine lijn;
- ontstaan van nieuwe kadastrale perceelsnummers.

Doel

- vooruitlopend op de definitieve perceelvorming;
- aangeven wat de bedoeling is ten aanzien van de ligging van de grens;
- Verkrijgen van een kadastraal nummer.

Hoe?

Vonnis: in een aanvullende voetverklaring
Akte: in de akte of met een aanvullende voetverklaring

Let op

De grens wordt pas definitief na aanwijs en meting.



Voorbeeld aanvullende voetverklaring (bij vonnis, oud recht)



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. [redacted]

De ondergetekende, [redacted]

notaris te [redacted] verklaart op grond van artikel 43 van de Kadasterwet, het navolgende:

De in het onteigeningsvonnis vermelde kadastrale percelen met nummers 3183, 3184 en 3341, waarvan gedeelten zoals omschreven in bedoeld vonnis zijn onteigend, zijn in verband met de onteigening kadastraal gesplitst ter uitvoering van de splitsingsverzoeken met ordernummers 6285486, 6285487 en 6285488. Mitsdien betreffen de vijf (5) kadastrale percelen waarop de onteigening betrekking heeft:

a. een perceel grond, opgenomen in grondplan nummer 2, kadastraal bekend gemeente **Surhuizum sectie A nummer 3412**, groot vijfhonderddrieënzeventig vierkante meter (573 m²), ten aanzien van welk perceel door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en- oppervlakte is toegekend (voorheen deel uitmakende van het perceel kadastraal genummerd 3183);

b. een perceel grond, opgenomen in grondplan nummer 3, kadastraal bekend gemeente **Surhuizum sectie A nummer 3414**, groot tweeduizend tweehonderdtweeëntachtig vierkante meter (2.282 m²), ten aanzien van welk perceel door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en- oppervlakte is toegekend (voorheen deel uitmakende van het perceel kadastraal genummerd 3184);



I. Uitvoeringsregeling Kadasterwet 1994, artikel 13a

Indien in een in te schrijven stuk de kadastrale aanduiding moet worden vermeld van een onroerende zaak, die bestaat uit één of meer gedeelten van een kadastraal perceel, geschiedt zulks, naast vermelding van de kadastrale aanduiding, door een tekening naar genoegen van de bewaarder mee in te schrijven waarop de ligging van de betreffende gedeelten is weergegeven op de kadastrale kaart.

https://wetten.overheid.nl/BWBR0006596/2017-03-10

II. Beleidsregel ter uitvoering artikel 13a Uitvoeringsregeling Kadasterwet 1994

https://wetten.overheid.nl/BWBR0035937/2014-12-18

Hierin staat aan welke vereisten de tekening moet voldoen.

kadaster

09:39

Concrete eisen tekening

- kadastrale grenzen;
- 123 kadastrale perceelsnummers;
- betreffende gedeelten onderscheidend met **arcering;**
- N noordgericht;
- schaalbalk;
- aanwezige bebouwing.



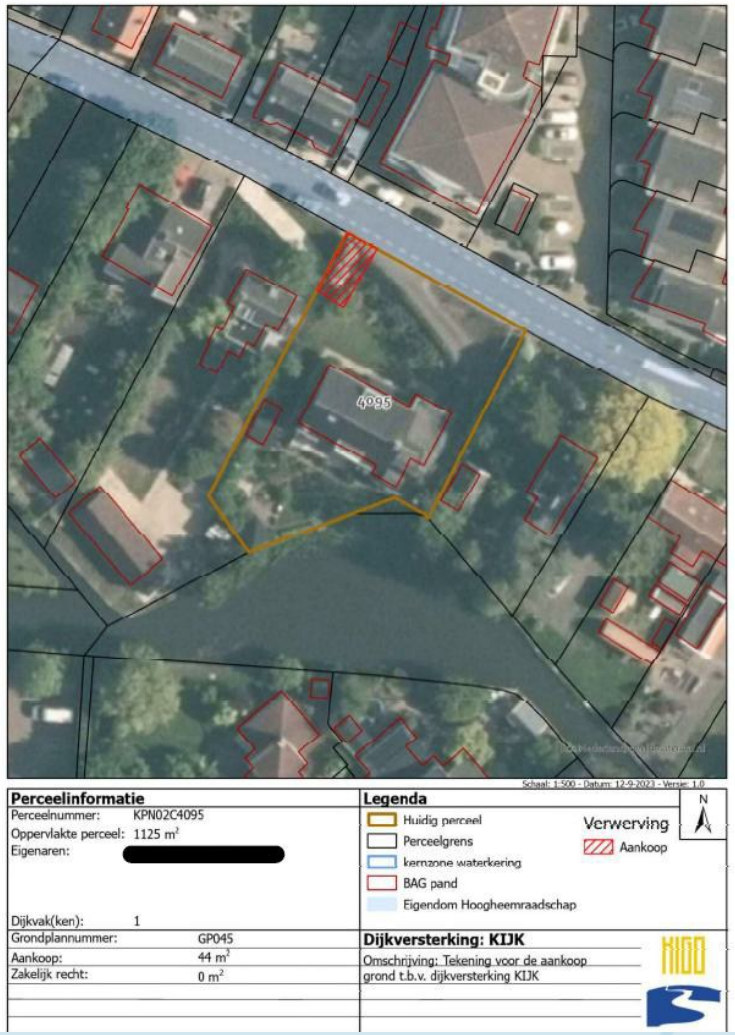
Let op! coördinaten is onvoldoende.

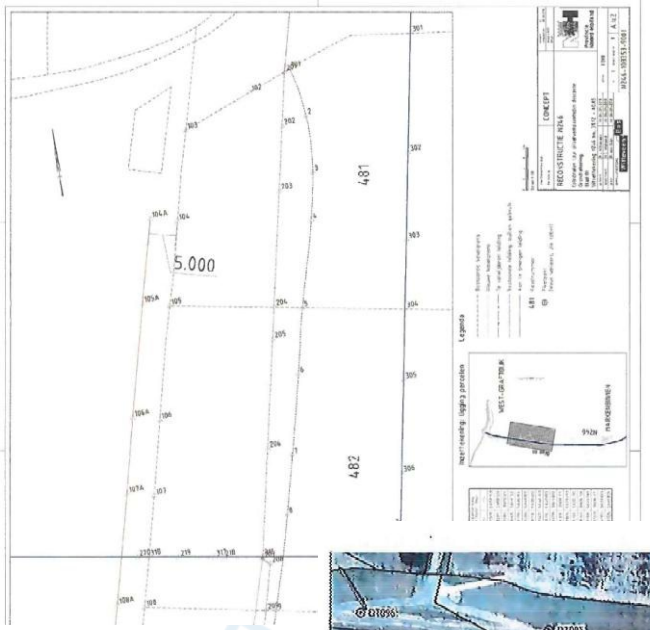
Tekening: ANI of VTV

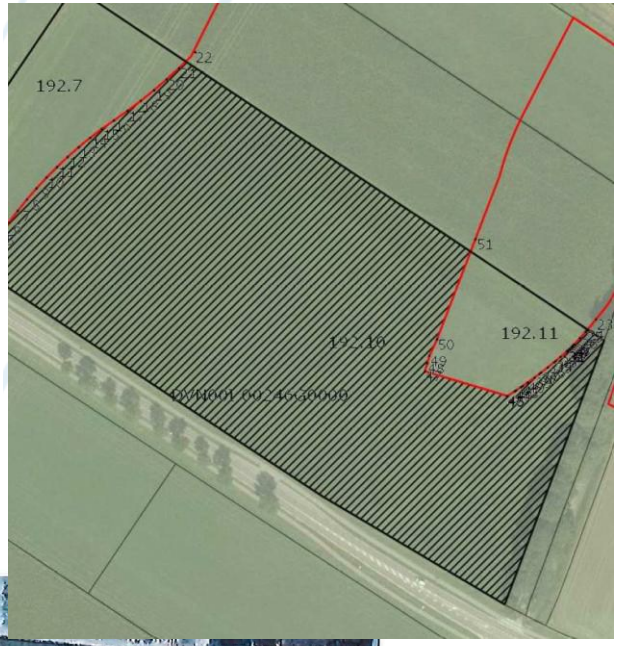
Tekening	Reden voor ANI (attendering niet inschrijving) of VTV (verzoek tot verbetering)
Als de onteigening ziet op een gedeelte en de **tekening ontbreekt** (en geen voorlopige grenzen aanwezig), dan kunnen wij het stuk **niet inschrijven**. We sturen dan een Attendering niet inschrijving (ANI).	Omdat niet werd voldaan aan de inschrijvingsvereisten gesteld in artikel 13A Uitvoeringsregeling Kadasterwet 1994, aangezien de **tekening** van het gedeelte van de onroerende zaak **ontbreekt**.
Als de onteigening ziet op een gedeelte en de **tekening voldoet niet** aan de daaraan gestelde eisen (en geen voorlopige grenzen aanwezig), dan kunnen wij het stuk **wel inschrijven, maar niet verwerken/toepassen.** We sturen dan een Verzoek tot verbetering (VTV).	Gebleken is dat **tekening niet voldoet** aan de vereisten gesteld in de Beleidsregel ter uitvoering artikel 13a Uitvoeringsregeling Kadasterwet 1994, aangezien … ontbreekt.

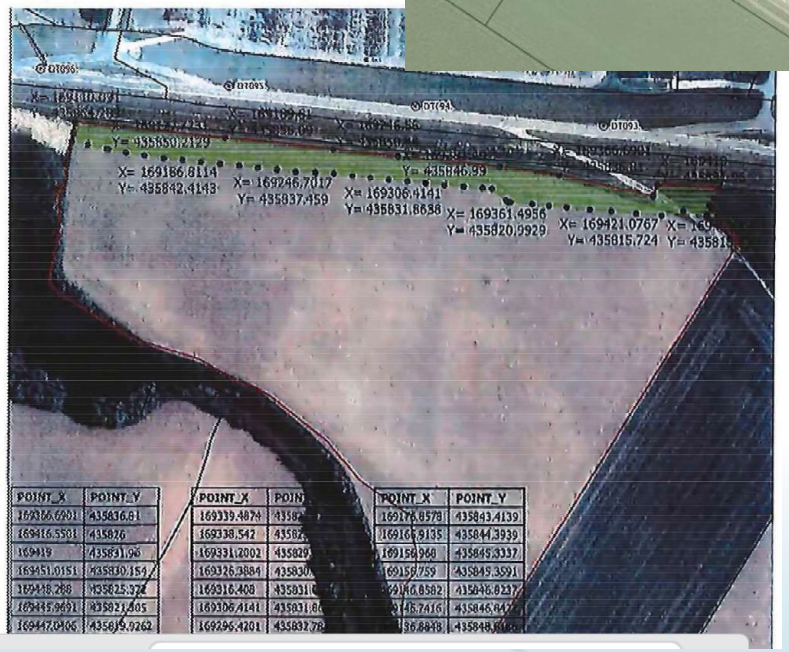
kadaster

Voorbeelden uit de praktijk









kadaster

Tweede stap: perceelsvorming

0:22

Perceelsvorming door aanwijs en grensvaststelling

Artikel 57 Kadasterwet

Aanwijs is verplicht.

Wat is aanwijs?

Het door belanghebbenden aanwijzen van de grens aan de landmeter.

Hoe werkt het?

1 Aanwijzen grens

Belanghebbenden wijzen de grens aan die in het vonnis of de akte is aangegeven.



2 Meten

Na aanwijs kan de landmeter gaan meten.



3 Verwerken

De landmeter verwerkt de metingen. De grens wordt vastgesteld.



4 Grens vaststellen

De bewaarder werkt de kadastrale kaart in de BRK bij.



Wie zijn de belanghebbenden?

- De onteigende
- De onteigenaar
- Rechthebbenden aangrenzende percelen

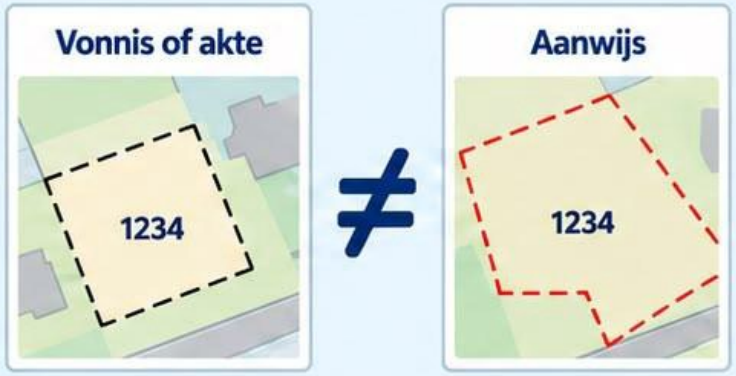
Let op! Aanwijs is verplicht:

- Ook als een tekening met coördinaten is aangeleverd;
- Ook als VKG zijn aangebracht.

Problemen bij perceelsvorming

1 Significant verschil tussen stuk (vonnis of akte) en aanwijs

Geen definitieve grensvaststelling.



2 Belanghebbenden oneens over aanwijs

Geen definitieve grensvaststelling.



3 Als de grenzen wel definitief vastgesteld worden

Staat daartegen bezwaar en beroep bij de bestuursrechter open.





Grensvaststelling in het stuk
= privaatrechtelijk.

juridische grens.



Grensvaststelling in de BRK
= bestuursrechtelijk.
(Kan alleen als aanwijs = stuk, zie 1.)

kadastrale grens.

Denkrichtingen perceelsvorming

13:20

1 Fase van de onteigeningsbeschikking



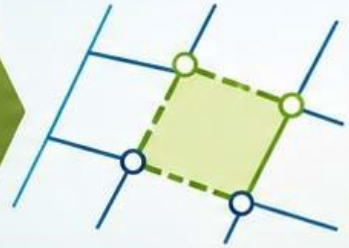
- Duidelijke omschrijving van de te onteigenen onroerende zaak
- Duidelijke tekening met coördinaten
- Begrenzing sluit aan op de (harde) topografie in het terrein

2 Bekrachtigingsprocedure bij de bestuursrechter



- Vervangende machtiging voor aanwijs, in afwijking van art. 57 Kadasterwet); of
- Verzoek tot vaststellen grens in het terrein i.s.m. de landmeter:
  - kadaster-landmeter zet de grens uit en meet deze;
  - kadaster- landmeter maakt een relaas van bevindingen op, wordt aan het vonnis gehecht

3 Fase van perceelsvorming (art. 14 lid 3 kadasterbesluit)



- Grens vaststellen zonder aanwijs:
  - Alleen mogelijk als de grens in het terrein volledig duidelijk is
  - En de grens in de onteigeningsakte en de zichtbare grens in het terrein zijn exact gelijk, er is geen speld tussen te krijgen

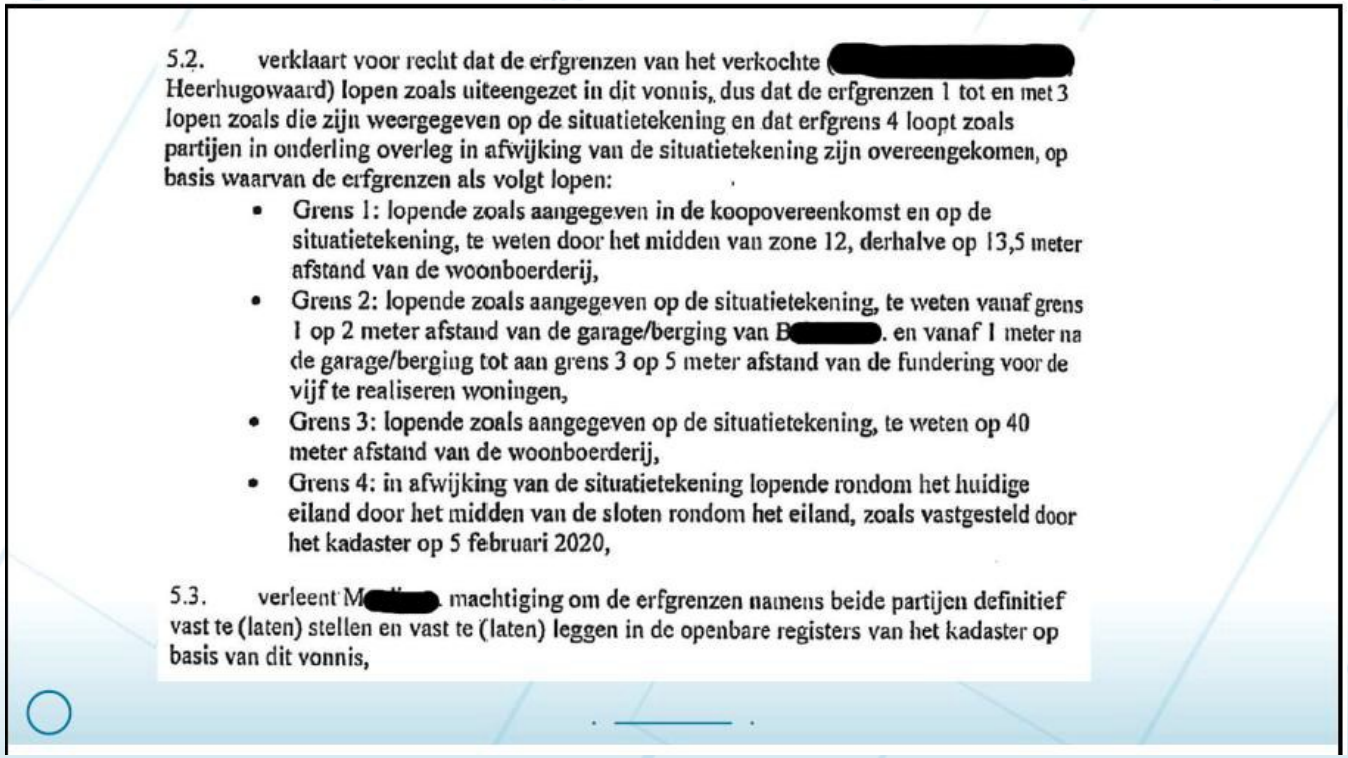
4 Wijziging van wet- en regelgeving



- Wijziging artikel 57 Kadasterwet: grondslag toevoegen voor vervangende machtiging aanwijs
- Wijziging artikel 104 Kadasterregeling: vaststellen grens op basis van meetgegevens derden mogelijk maken op aangeven van de onteigenaar, zonder instemming alle belanghebbenden

Vonnis met machtiging aanwijs

duidelijke grensomschrijvingen **en** machtiging voor aanwijs namens de andere partij: de grens kan vervolgens definitief worden vastgesteld in de BRK. Mogelijk descente in het terrein met de landmeter.
Voorbeeld van een vonnis, let op! Betreft geen onteigening, maar een burengeschil omtrent de erfgrenzen.



5.2. verklaart voor recht dat de erfgrenzen van het verkochte [redacted] Heerhugowaard) lopen zoals uiteengezet in dit vonnis, dus dat de erfgrenzen 1 tot en met 3 lopen zoals die zijn weergegeven op de situatietekening en dat erfgrens 4 loopt zoals partijen in onderling overleg in afwijking van de situatietekening zijn overeengekomen, op basis waarvan de erfgrenzen als volgt lopen:

- Grens 1: lopende zoals aangegeven in de koopovereenkomst en op de situatietekening, te weten door het midden van zone 12, derhalve op 13,5 meter afstand van de woonboerderij,
- Grens 2: lopende zoals aangegeven op de situatietekening, te weten vanaf grens 1 op 2 meter afstand van de garage/berging van B[redacted]. en vanaf 1 meter na de garage/berging tot aan grens 3 op 5 meter afstand van de fundering voor de vijf te realiseren woningen,
- Grens 3: lopende zoals aangegeven op de situatietekening, te weten op 40 meter afstand van de woonboerderij,
- Grens 4: in afwijking van de situatietekening lopende rondom het huidige eiland door het midden van de sloten rondom het eiland, zoals vastgesteld door het kadaster op 5 februari 2020,

5.3. verleent M[redacted] machtiging om de erfgrenzen namens beide partijen definitief vast te (laten) stellen en vast te (laten) leggen in de openbare registers van het kadaster op basis van dit vonnis,

Artikel 14 lid 3 Kadasterbesluit

https://wetten.overheid.nl/BWBR0005259/2019-07-01

1. Indien één of meer belanghebbenden niet de voor de bijhouding benodigde inlichtingen of onderling tegenstrijdige inlichtingen verschaffen als bedoeld in artikel 57, derde lid, van de wet, wordt de bijhouding niet vervolgd, behoudens het bepaalde in het derde lid.
2. Artikel 58, eerste en tweede lid, van de wet is van overeenkomstige toepassing, voor zover bijhouding mogelijk is.
3. De bijhouding wordt niettemin vervolgd indien de omschrijving van de ligging van de nieuwe grenzen in het ingeschreven stuk naar het oordeel van de met de meting belaste ambtenaar geen twijfel overlaat en tevens niet in tegenspraak is met de door hem waargenomen afpaling.
4. In het relaas van bevindingen wordt melding gemaakt van de in het eerste en derde lid bedoelde omstandigheden.

Toelichting:
Lid 1: er wordt geen grens aangewezen. De grens kan niet worden vastgesteld.

Lid 3: grens kan worden vastgesteld zonder aanwijs.

14 lid 3 Kadasterbesluit: perceelsvorming zonder aanwijs

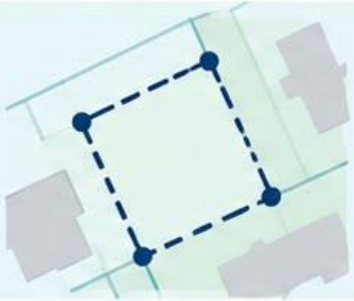
Vereisten:

1



Het stuk, de akte of het vonnis, geeft volledige duidelijkheid over de ligging van de (juridische) grens;

2



De grens is afgepaald en deze feitelijke situatie in het terrein sluit precies aan op het stuk.

Geen enkele twijfel over de ligging van de grens. Bijvoorbeeld met coördinaten.

Artikel 104 Kadasterregeling 1994

Artikel 104 Kadasterregeling 1994

1. Perceelsvorming kan met toestemming van alle belanghebbenden ook zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting geschieden, indien over zodanige gegevens wordt beschikt dat omtrent de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
2. Het afbeelden van opstallen op een kadastrale kaart of wijziging van die afbeelding kan ook zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting geschieden, indien over zodanige meetgegevens van derde of andere gegevens wordt beschikt dat geen twijfel bestaat omtrent de af te beelden begrenzingen van de opstallen.

Toelichting:
Lid 1:
- Met toestemming alle bh, dus ook de rechthebbende/ onteigende> nu geen optie in fase perceelsvorming
- Geen twijfel omtrent grenzen en rechtstoestand

Geen wettelijke grondslag, geen instrumenten



Artikel 57 Kadasterwet kent geen grondslag voor uitzonderingen.



Artikel 14 lid 3 Kadasterbesluit geeft een nauw kader.



Artikel 104 Kadasterregeling vaststellen grens op basis van aangeleverde meetgegevens derden is alleen mogelijk met instemming van alle belanghebbenden.



De bewaarder en landmeter van het Kadaster hebben geen instrumenten om de problemen bij perceelsvorming op te lossen.

kadaster





mr. A.J. (Lida) Francken- van den Berg
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers
Juridische Bewaring en Landinrichting (JBL)

lida.francken@kadaster.nl
bewaarders@kadaster.nl
088-183 2242