

Uniek Percelenplan

# Infosessies

Aanbevelingen vanuit de praktijk



## Aanbevelingen vanuit de dagdagelijkse werking met perceels- en kadastrale informatie

- Korte historiek
- Gebruik van correcte toestandsdatum
- Bijhouden van historische percelen
- Opbouw van afgeleide lagen
- Doordrukken bij wijzigende geometrieën
- Omvormen van afgeleide lagen
- Gevaren bij verschillende update-datums

## Korte historiek



Antwerpen heeft sinds 2001 een eigen - grootschalige - percelenlaag (toen GBK-A voor Grootschalige Basis Kaart Antwerpen).

Deze werd opgemaakt op basis van oude CARDIB-bestanden en ingescande percelenplannen, die hierop gegeorefereerd werden en overgetekend.

Jaarlijks werd een update gedaan op basis van de beschikbare CADMAP-bestanden: de verschillen met de CADMAP's van het jaar ervoor werden 'gevlagd', en vervolgens in de eigen percelenlaag aangepast. Het betrof jaarlijks zo'n 700 mutaties, en kostte 1 persoon een voltijdse maand.

Met de uitrol van het GRB en bijbehorende ADP, kwam dit systeem in 2015 tot zijn einde.

1:

Bij de overgang van GBK-A naar GRB hebben we dus al een hele oefening (moeten) doorlopen om onze lagen en onze software aan te passen.

Net als nu gaat het immers over omgaan met wijzigende geometrieën, en bv. de invloed op afgeleide lagen.

2:

Deze werkwijze, en het ingeburgerde gebruik, zorgde ervoor dat we heel wat afgeleide lagen en producten hebben.

> Dat kan gaan van voorzieningen tot eigendommen naar contouren van vergunningen.

> Heel wat intern ontwikkelde programma's gebruiken onder meer percelen voor dossierafhandeling.

In wat volgt worden een aantal aspecten hieruit behandeld, inclusief de nodige kanttekeningen en aanbevelingen, waarvan we dachten dat het relevante en leerrijke informatie bevat voor de nieuwe ontsluiting van percelen en kadastrale gegevens.

## Gebruik van correcte toestandsdatum

**Tip 1**  
Juiste versie  
percelellaag inbouwen  
in toepassing

Voorbeeld: BIAS - Belastingen in Antwerpen

Cfr. Nieuw product "ADP-f" dat de onveranderlijke fiscale toestand op jaardatum weergeeft (01/01/xxxx).

Voor heel wat reglementering is deze toestand nog steeds de referentie, zoals bij bv. (eigendoms)belastingen.

Dit versus de wettelijke bepaling dat een gemeente "de meest correcte en recentste gegevens dient te gebruiken die haar ter beschikking staan".

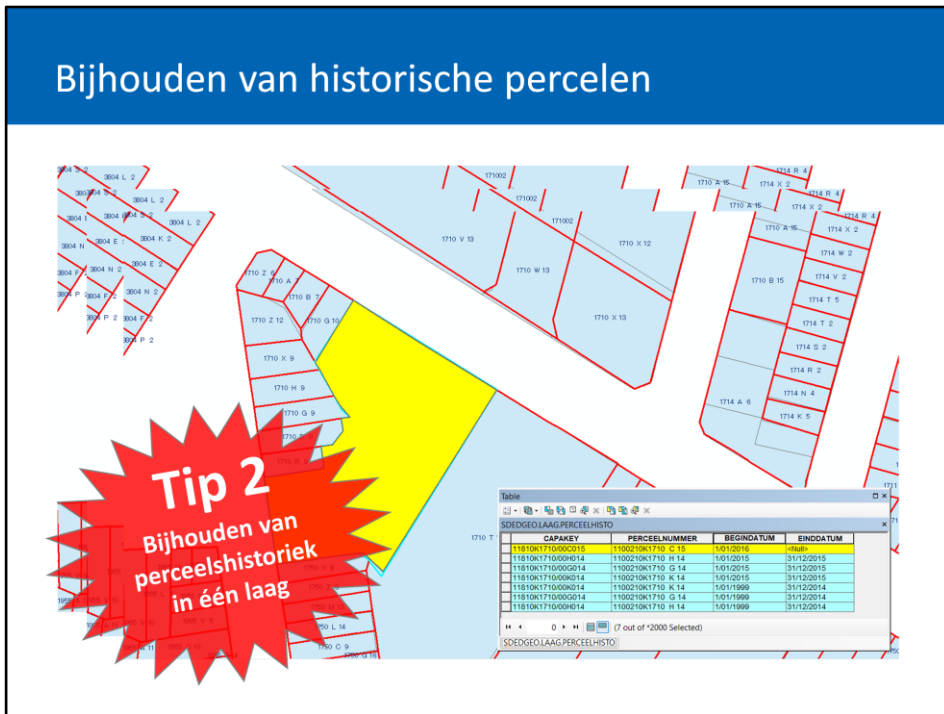
Waar men vroeger onveranderlijk de enige beschikbare percelen- en eigendommenlaag kon raadplegen en inbouwen in toepassingen, zal men nu dus per consultatie moeten nadenken welke laag gebruikt dient te worden. Dit vergt een know-how bij de gebruiker, maar kan bij voorkeur in de toepassing opgevangen worden:

Lagen met steeds veranderende afbakening en (eigendoms-)informatie zijn 'here to stay', dus zal de software hiermee om moeten kunnen:

Waarschijnlijk zullen toepassingen dus moeten aangepast worden als gevolg hiervan.

- Ofwel kiest de gebruiker de laag zelf (wat dus enige know-how vereist van zijn kant)
- of evt. kan de gebruiker eerst de consultatie kiezen (waar dan de goede laag automatisch gebruikt wordt)
- Ofwel kan de juiste laag vast ingebouwd worden per soort consult (=AANBEVELING 1)

## Bijhouden van historische percelen



Historische percelen worden bij ons bijgehouden in één laag, namelijk 'percelen\_alle Jaargangen'. Dit is een 'archief-laag' van alle gekende kadastrale percelen in Antwerpen sinds 2000. Door de eigen verwerking van de CADMAP-bestanden, creëerden we elk jaar onze eigen verschilbestanden.

Dit betrof niet alleen nieuwe nummers maar ook verbeteringen van geometrieën.

Dit liet toe om verouderde percelen een einddatum te geven, en de nieuwe bestanden toe te voegen met begindatum.

Het bundelen van alle percelen in één laag liet ook toe om bv. de pre-gekadastraliseerde vorm van een perceel bij te houden.

Verder is het heel makkelijk om deze laag in te bouwen in een toepassing (versus: aparte bestanden 'per jaar' bij te houden)

Deze laag laat toe om geografisch historische percelen op te zoeken en de levensloop van een perceel voor te stellen.

Cfr. de ACCESSS-toepassing van AAPD om de historiek van een perceel op te zoeken.

Deze wordt veel gebruikt om contouren van bv. langlopende (milieu)vergunningen en concessies op te zoeken.

Maar evengoed om de mutatedatum of geldigheidsdatum van een bepaalde capakey op te zoeken.

Hier is nog geen product van (voorlopig?), maar dergelijke laag is sinds vorig jaar op basis van het veld 'versie' makkelijk op te bouwen.

Waarschijnlijk beperken we ons tot het bijwerken op basis van het nieuwe product ADP-f. (=AANBEVELING 2)

## Opbouw van afgeleide lagen

Voorbeeld BIAS, PLANON, ...

In een aantal toepassingen wordt een contour bijgehouden van het dossier in een eigen laag. De opbouw en beheer van de laag gebeurt volledig in de brontoepassing zelf. (=AANBEVELING 3) Belangrijk daarbij is dat de contour de eigenlijke 'identificator' is, en niet het adres of de Capakey. Dit laat toe om makkelijk dossiers op te sporen, ook al is perceelnummer of adres ondertussen al lang gewijzigd.

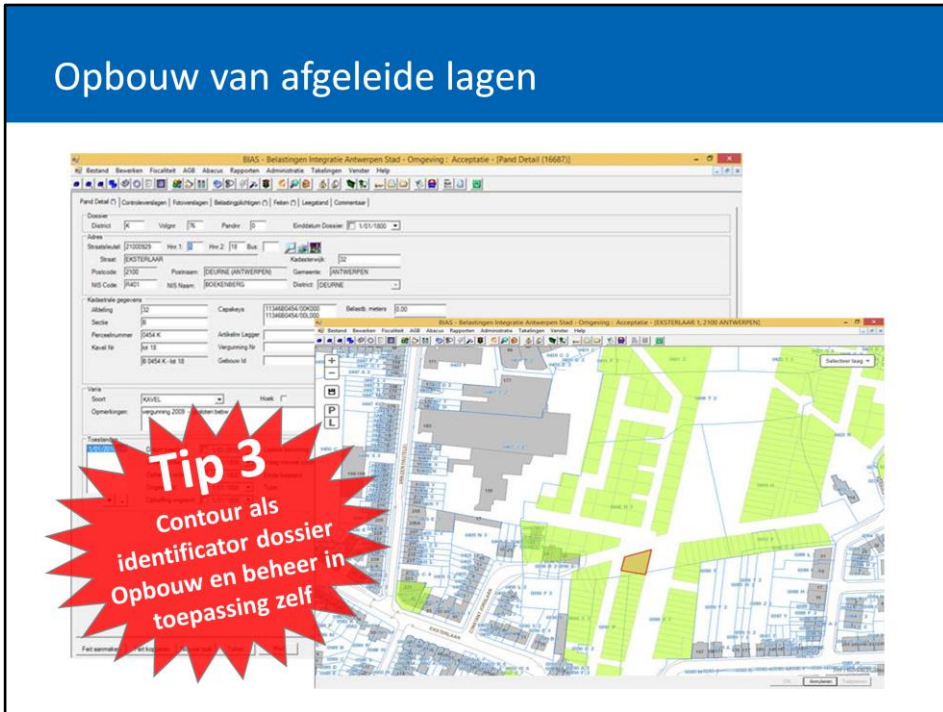
Werkwijze:

- Adres ingeven (enkel om gebruiksvriendelijk in nieuw scherm te kunnen inzoomen).
- Keuze uit verschillende lagen (percelen, gebouwen, verkavelingen, ...) om uit te selecteren.
- Visualisatie van (alle) contouren/dossiers in de toepassing om voorgaande registraties te detecteren.
- Selectie door de gebruiker van bv. meerdere percelen en bevestiging (kan dus naast adres liggen)
- > Opschoning van binnengrenzen en wegschrijven van contour met unieke ID (gegenereerd in de toepassing).
- <- Doordruk van perceel naar bv. perceelnummers of eigenaars, om weg te schrijven naar de toepassing.

Deze actie creëert dus zowel de eigen contour, alsook wordt informatie opgehaald en weggeschreven in de toepassing.

> Voorbeeld van 'onzichtbaar GIS', waarbij weinig GIS-kennis door de gebruiker vereist is, minder kans op schrijffouten, tijdsinst...

## Opbouw van afgeleide lagen



De contour is onafhankelijk van een veranderende kadastrale toestand, maar er initieel wel op gebaseerd

- > Er is de mogelijkheid om een contour te vervangen door een nieuwe selectie van percelen.
  - > oppassen ifv historiek: gebruiker laten kiezen om te overschrijven dan wel een nieuwe toestand aan te maken!
  - > of - bij ongewijzigde contour - simpelweg de meest recente perceelnummers of eigenaars te kennen.

De eigen dossier-laag maakt mogelijk om gelijk welke data-selectie uit de toepassing aan deze laag te hangen (ruimtelijke views op de databank)

wat het heel makkelijk maakt om afgeleide lagen te maken, die toch afhangen van deze éne 'moederlaag' (wat beheer weer makkelijk maakt).

vb. specifiek patrimonium, of alle dossiers met een bepaalde partij, ...

## Doordrukken bij wijzigende geometrieën

The screenshot displays the GIS Loket Stedenbouw software interface. The main window shows a map of a city grid with various colored overlays representing different planning zones. A metadata panel on the left lists several layers and their IDs. A report window on the right provides detailed information about the selected object, including its plan number and the specific zoning regulations that apply to it.

**Identify (x:1154248.89, y:1209710.28, schaal: 1/2782)**

Kaart	Waarde
Archeologische advies.aan	
ID: Zone met adviesplicht in gevallen grote	
Kaart: GRUP-contouren	
ID: GRUP AFBARERING GROOTSTEDELIJK G	
Kaart: QWP hoofdstemming	
ID: woongebieden	
Kaart: V_BPA-contouren	
ID: 2.24_20017_00001	
Kaart: peralen	
ID: 11003A0145/002012	
Kaart: peralen	
ID: 11003A0145/00K013	
Kaart: redorderverdeling_Architecten_BV	
ID: Marlies Lensaert	

**Identify**

Veld	Waarde
plan_advies	Zone met adviesplicht in gevallen groter dan
ObjektID	320
shape.area	7612161.65001
shape.len	40675.629981

**HBR Rapport**

Perceelinfo Vergunningen Plannen Bouwkundig erfgoed Alle gegevens aanvragen

**Planesregister**

- C.1 RIIP (GEWESTELIJK RIJNTELIJK UITVOERINGSPLAN)
  - Plannummer: 2.22\_10395\_00001 GRUP AFBARERING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN (BEVAAT GEEN ZONES VOORBOEDRECHT)
- C.2 RIIP (PROVINCIAAL RIJNTELIJK UITVOERINGSPLAN)
- C.3 RIIP (GEHEENTELIJK RIJNTELIJK UITVOERINGSPLAN)
- C.4 RECHT OP VOORKOOP IN HET KADER VAN HET DECREET RIJNTELIJKE ORDENING
- C.5 GEWESTPLAN
  - Plannummer: 2.22\_10014\_00013 DEFINITIEVE VASTSTELLING VAN HET PLAN TOT GEDEELTSELIJKE WIJZIGING VAN HET GEWESTPLAN ANTWERPEN OP GROENGEBIEDEN VAN D.H. ANTWERPEN ER TOT WIJZIGING VAN HET AANVULLEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT ART. 16.1 VOOR HET GEMEELIJK GEWESTPLAN
  - Plannummer: 2.22\_10015\_00001 KONINKLIJK BESLUIT HOUDENDE VASTSTELLING VAN HET GEWESTPLAN ANTWERPEN (14)
- C.6 BPA (BIJZONDER PLAN VAN AANLEG)
- C.7 BOUWVERORDENING

Voorbeeld Loket Vergunningen - contouren van vergunningen.

Dit is - kort door de bocht - een verzameling van actuele GIS-lagen om snel veel informatie op te vragen, bv. bij consultaties aan het loket Vergunningen, of voor het beoordelen van vergunningsaanvragen.



## Doordrukken bij wijzigende geometrieën



Dit via het principe van de doordruk van een contour naar andere lagen (punten of polygonen).  
> mogelijks wel een probleem als - door bv. kadastralisatie of verbetering van perceelsbegrenzing - de geometrie verandert!  
> gevaar van meenemen van extra, overbodige en soms foutieve informatie van een belendend perceel.

## Doordrukken bij wijzigende geometrieën



Vroeger in GBK-A werd een extra laag PERCEELBUFFER bijgehouden waarbij een binnen-buffer van 1 meter werd genomen (of minder bij kleine percelen). Daardoor werden kleine 'grensoverschrijdingen' (in beide richtingen) niet meegenomen bij de doordruk.

> Bij frequent wijzigende perceelcontouren (en zeker bij gebruik van een service) een probleem !

De oplossing bestond eruit om:

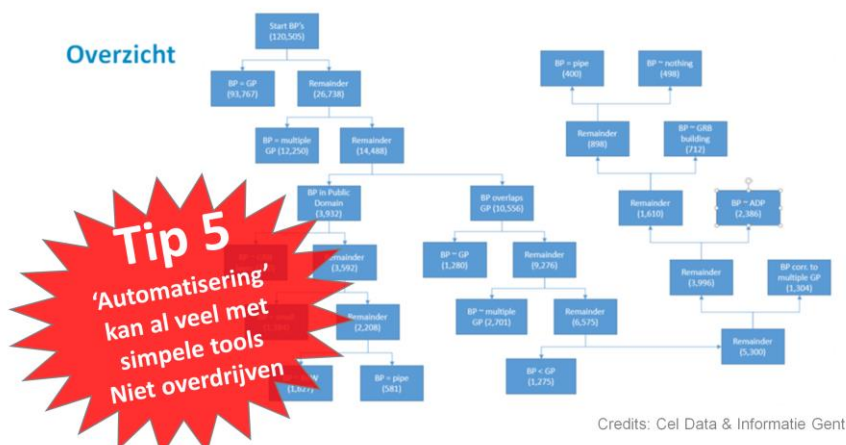
- deels informatie aan een (automatisch) afgeleid punt te hangen ipv de contour.
- de binnenbuffering dynamisch te maken, waardoor dit op moment van raadplegen gebeurt. (=AANBEVELING 4)
- afgeleide lagen om te vormen naar nieuwe geometrieën (wat je zo weinig mogelijk wil doen natuurlijk > Rust in de Kaart)

Het is dus niet steeds nodig om alle afgeleide lagen weer te gaan controleren op gewijzigde geometrieën!

## Omvormen van afgeleide lagen

### Bouwvergunningen

#### Overzicht



Credits: Cel Data & Informatie Gent

### Tip 5

'Automatisering'  
kan al veel met  
simple tools  
Niet overdriven

Bv. na de kadastralisatie gebeurde een éénmalige omzetting van actieve, geldige verkavelingen en vergunningen naar nieuwe geometrieën.

Er werd een stappenplan opgesteld om in afgeleide lagen oude contouren te herkennen. Dit werd deels in FME opgenomen (maar voor bv. verkavelingen en loten bleek dit zeer moeilijk). Een stappenplan kan hierin zeer ver gaan (zie Gent met meer dan 15 stappen), maar is niet steeds opportuun. (=AANBEVELING 5)

De meeste winst haal je vaak al met courante GIS-tools, zonder gespecialiseerde procedure of custom-made tools:

- > Als een perceelnummer of Capakey of unieke ID beschikbaar is, kan je vrij makkelijk de attributen transfereren naar de nieuwe contour.
- > indien niet beschikbaar, kan je oppervlaktes of geometrieën vergelijken (Advanced tool: Find Identical) om toch een ID te vinden.
- > Indien geen match, kan je via een doordruk tussen oude contour en nieuwe contour de records matchen die 'bijna identiek' zijn.
- > Vergelijken van de som van oppervlaktes of perceelnummers levert ook nog een winst op.

In Antwerpen leverden deze stappen reeds tot 85% matching op (115.000/135.000 vergunningen) Al vrij snel gaat de winst over kleine (absolute) aantallen en is verdere ontwikkeling niet meer rendabel. Verdere werkwijze:

- > hertekenen door bv. door jobstudenten, of herselecteren contour indien dossiersoftware het toelaat
- > met nacontrole op 'gevlagde' moeilijke dossiers door inhoudelijke operator (architect bv)

# Gevaren bij verschillende update-datums

## Inlichtingen Vastgoed



Stad Antwerpen  
Datum 25 juli 2014

### D. AANVULLENDE INLICHTINGEN

Over de gegevens met betrekking tot de aanvullende inlichtingen kan de stad geen zekerheid bieden. De stad is niet verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van deze informatie.

#### D.1. MILIEU

Er werden voor dit onroerend goed ARAB- en/of VLAREM vergunningen aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO? : Neen  
Voor zover bekend is op het onroerend goed een VLAREM milieuvergunning van toepassing? : Neen  
Dossiernummer :  
Klasse :  
Gunstige rubrieken :

#### Opgelet:

Voor inlichtingen over deze rubriek kan u mailen naar milieuvergunningen@stad.antwerpen.be

Wij vestigen er uw aandacht op dat het noodzakelijk is dat men contact opneemt met OVAM Mechelen (OVAM, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen), met de vraag of er voor het onroerend goed een attest is teruggevonden in het OVAM register van verontreinigde gronden.

#### D.2. HUISVESTING EN ECONOMIE – DEEL 1

Ligt het onroerend goed in een woonvernieuwinggebied? : Neen  
Ligt het onroerend goed in een woningbouwgebied? : Ja  
Kan het voorkeepsrecht Vlaamse Wooncode enkel uitgeoefend worden voor de realisatie van sociale koopwoningen? : Neen  
Is het voorkeepsrecht Vlaamse Wooncode van toepassing? : Neen  
Het onroerend goed is opgenomen in de Vlaamse inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen:  
- Verwaarlozing : Neen  
- Datum opname :  
Het onroerend goed is ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard door de burgemeester volgens de Vlaamse Wooncode:  
- Ongeschikt/onbewoonbaar : Neen  
- Datum besluit ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring :  
Het onroerend goed is opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en/of woningen volgens de Vlaamse Wooncode : Ja  
- Datum opname : 20/12/2005

#### D.3. HUISVESTING EN ECONOMIE – DEEL 2

GEVAAR door verschillende update-datums bij het opvragen van kadastrale informatie (aka Legger vs Kaart)

Voorbeeld: MVI (Monitor Vastgoed Informatie) aka de "Notarisbrief"

Sommige informatie wordt rechtstreeks bij het raadplegen uit de databank gehaald.

> historisch zo gegroeid (pre-GIS) of noodzakelijk vanwege last-minute updates (bv. PV's)

Terwijl daarnaast ook (de meeste) informatie via doordruk uit een GIS-laag opgehaald wordt.

Wanneer legger en percelenlaag niet van dezelfde toestand zijn, kan dat volgende problemen geven:

Vb 1. als de Capakey via GIS in de consultatie terecht komt, waarna 'live' de eigenaar wordt opgezocht in de service.

> en dus niet gevonden zou worden als dat perceel ondertussen gemuteerd werd.

(bij gebruik van eigenaarslagen 'type ADPf' stelt zich dat probleem niet.)

Vb 2. als de eigenaarsinformatie rechtsreeks uit de legger gehaald wordt, bestaat het risico dat de Capakey niet in de percelenlaag zit en dus niet geografisch kan getoond worden.

Vb 3. Het kan ook gebeuren dat zowel de opvraging op kaart als via legger allebei een resultaat opleveren, maar wel een verschillend ...

Dit is de gevaarlijkste, omdat hij moeilijker op te sporen is (er is wel een resultaat, al zij het mogelijk verkeerd)

## Gevaren bij verschillende update-datums

**Tip 6**  
Controles  
Controles  
Controles

Dezelfde problematiek steekt terug de kop op bij het mengen van enerzijds de MAGDA-services om eigenaars op te zoeken, versus anderzijds de kwartaal-updates van de Percelenlaag in het GRB-product.

Dit zal blijven terugkomen zolang de geografie van een perceel blijft 'achterlopen' op het verschijnen van bv. een nieuwe Capakey in de legger (en dus in de services).

Al zal het geleidelijk een kleiner probleem worden, als de diensten van het kadaster die periode kunnen verkleinen, en als de update-frequenties van de percelenlaag verhoogd worden (sneller dan kwartaalperiodes, na het UP-project)

Daarom wordt momenteel een aantal pistes onderzocht:

- opmaak van een tussenvorm > enkel leggerinfo van geografisch ontsloten percelen?
- inbouwen extra controle > dubbelcheck of bepaalde info die op beide manieren kan worden ingewonnen, elkaar niet tegenspreekt. (=AANBEVELING 6)

Contactgegevens

# Studiedienst GIS

[GIS@stad.antwerpen.be](mailto:GIS@stad.antwerpen.be)

Jeffry Van Waeyenberghe

03 338 21 82

