



# Rapport

## Klacht

Verzoekster klaagt erover dat Staatsbosbeheer haar ondanks toezeggingen geen redelijk aanbod heeft gedaan ter compensatie van het verlies van het huurcontract van haar vakantiehuis in de Biesbosch in verband met het project Zuiderklip. In dit verband klaagt verzoekster er tevens over dat Staatsbosbeheer haar brieven van 6 augustus 2007 en 17 augustus 2007 niet heeft beantwoord.

Daarnaast klaagt verzoekster erover dat Staatsbosbeheer de huurovereenkomst per 1 september 2007 heeft beëindigd, terwijl de Raad van State op dat moment nog geen definitieve uitspraak had gedaan over het nut en de noodzaak van het project Zuiderklip.

## Beoordeling Bevindingen

NV Waterwinningbedrijf Brabantse Biesbosch heeft, in 1970, met de vader van verzoekster een huurovereenkomst gesloten ten aanzien van een pand dat in de Biesbosch was gelegen. Het huis was te gebruiken als weekend- en vakantieverblijf, zo werd vastgelegd. In de huurovereenkomst was onder meer het volgende opgenomen:

"Het is de huurder bekend, dat het gehuurde bestemd is om te zijner tijd te worden afgebroken ten behoeve van door de NV Waterwinningbedrijf Brabantse Biesbosch uit te voeren werken met welke doeleinden dan ook. Bij de opzegging deswege door de verhuurder zal de huurder tot ontruiming van het gehuurde overgaan (...). De huurder zal bij ontruiming geen aanspraak maken op enigerlei schadevergoeding of vervangende ruimte."

Bij brief van 1 november 1999 wees NV Waterwinningsbedrijf Brabantse Biesbosch verzoekster erop dat ontwikkelingen gaande waren met als doel het gebied waarin het vakantiehuis was gelegen om te vormen tot een natuurgebied, als onderdeel van het nationaal park de Brabantse Biesbosch. Omdat recreatieve woningen binnen dit gebied niet wenselijk waren zou de huur bij de eerstvolgende gelegenheid worden beëindigd.

In januari 2000 werd Staatsbosbeheer eigenaar van onder meer de woning die verzoekster huurde. Bij brief van 16 juli 2001 liet Staatsbosbeheer verzoekster weten dat de huurovereenkomst inmiddels op haar naam was overgeschreven.

Blijkbaar ging verzoekster hierna met Staatsbosbeheer het gesprek aan over een alternatief voor de door haar gehuurde woning, mocht deze gesloopt moeten worden. In een brief van 13 mei 2004 werd verzoekster erop gewezen dat in het najaar van 2004 een boerderij in de Sliedrechtse Biesbosch zou vrijkomen. Deze boerderij leek in vele opzichten te beantwoorden aan de door verzoekster geformuleerde verwachtingen voor een mogelijk alternatief voor haar huis. Verzoekster werd gevraagd aan te geven of ze belangstelling had of dat er wellicht alternatieven waren die meer haar voorkeur hadden.

Zou zij geen belangstelling hebben, dan werd deze boerderij naar verwachting gesloopt.

Bij brief van 3 juni 2004 werd verzoekster door de Dienst landelijk gebied, namens de projectorganisatie "Zuiderklip", geïnformeerd over de verdere ontwikkelingen. De plannen met het gebied leidden ertoe dat inmiddels het voornemen bestond om in de ontwerpbesluiten en de daarbij behorende inrichtingsplannen op te nemen dat de terp met het huis de huidige functie niet kon behouden. Dit werd met name gebaseerd op veiligheidsoverwegingen; het huis bevond zich in het inrichtingsplan in de geplande locatie van de te graven uitstroomopening. Als de te graven geul al langs de terp zou worden aangelegd, zou de terp met de woning midden in de grote uitstroomopening blijven liggen; er zou dan geen vluchtmogelijkheid naar de dijk meer zijn.

Op 29 april 2005 werd verzoeksters advocaat door Staatsbosbeheer aangeschreven. In deze brief werd onder meer het volgende aangegeven:

"Voor de goede orde vat ik hieronder de mogelijke alternatieven, die in de gesprekken de revue zijn gepasseerd, kort samen:

(...) Door Staatsbosbeheer is uw cliënte de huur van de hoeve "Kadijk" in de Sliedrechtse Biesbosch aangeboden. Het betreft een voormalige boerderij, gelegen langs de Beneden-Merwede in het natuurontwikkelingsgebied Kort en Lang Ambacht. Door uw cliënte is aangegeven, dat deze woning voor haar geen bespreekbaar alternatief is, vanwege met name de ligging langs een druk bevaren rivier en de aanwezigheid van rijksweg A-15 aan de overzijde van deze rivier.

(...) Staatsbosbeheer heeft zich bereid verklaard te onderzoeken of door ruiling de Amaliahoeve in het Zuiderklipgebied voor verhuur aan uw cliënte vrij gemaakt zou kunnen worden. Zij heeft aangegeven, dat de Amaliahoeve voor haar een aantrekkelijk alternatief zou kunnen zijn. Staatsbosbeheer heeft hierna verschillende ruilvarianten op hun haalbaarheid onderzocht. Uiteindelijk bleek geen van deze varianten realiseerbaar te zijn, met name vanwege het ontbreken van bereidheid van zittende huurders om in te gaan op ruilvoorstellen van Staatsbosbeheer.

(...) Staatsbosbeheer heeft aangegeven, dat de arbeiderswoning bij de Amaliahoeve (het zogenaamde "Witte Huis") op afzienbare termijn beschikbaar komt voor verhuur en dat er mogelijkheden zijn deze onder nader te bepalen condities aan uw cliënte te verhuren. De betreffende woning verkeert op dit moment in een slechte staat van onderhoud. Staatsbosbeheer heeft daarbij de intentie uitgesproken deze woning in gerestaureerde staat aan uw cliënte te willen verhuren. Het betrof hier een intentie, omdat de financiering voor een dergelijke restauratie op dit moment nog niet rond is en hierover onder andere nog met de partners in het project moest worden overlegd. Uw cliënte heeft echter aangegeven niet op dit voorstel te willen ingaan, daar zij het huisje te klein vindt. Zij heeft aangegeven dat deze woning ook in opgeknapte toestand voor haar geen bevredigend

alternatief is.

(...) Als tegenvoorstel op het onder punt 3 verwoorde alternatief heeft zij aangegeven geïnteresseerd te zijn in huur van het huis in het natuurontwikkelingsgebied Polder Maltha en dat dit huis - onder een aantal voorwaarden - een bespreekbaar alternatief zou kunnen zijn. Dit huis is echter door Staatsbosbeheer verhuurd en op dit moment niet beschikbaar.

Alles overziende kom ik tot de conclusie dat Staatsbosbeheer geen objecten heeft die als alternatief voor (het gehuurde; N.o.) kunnen worden aangeboden. Ik beschouw de zoektocht daarmee als beëindigd.

Dit betekent dat de huur van (het gehuurde; N.o.) binnen afzienbare tijd zal worden opgezegd vanwege dringend eigen gebruik, dan wel dat de huurrechten (...) onteigend zullen worden..."

Op 10 november 2005 werd het bestemmingsplan "Zuiderklip" door de gemeente Drimmelen vastgesteld. Bij brief van 29 november 2005 werd de huurovereenkomst met verzoekster door Staatsbosbeheer opgezegd per 1 juni 2006.

Bij besluit van 7 december 2005 verleende de gemeente Drimmelen aan Staatsbosbeheer vrijstelling op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening; het daartegen door verzoekster aangewende rechtsmiddel werd op 31 juli 2006 ongegrond verklaard.

Op 18 november 2005 schreef verzoeksters advocaat Rijkswaterstaat Zuid-Holland aan over de kwestie; deze instantie had verzoekster blijkbaar een brochure doen toekomen over hoeve "Kadijk".

"Voor (verzoekster; N.o.) blijft het grote probleem dat de aangeboden woning gelegen is aan een druk bevaren rivier en aan de snelweg A 15. Weliswaar verandert mogelijk in de toekomst het achterland, maar dit betekent niet dat er een einde komt aan de overlast van geluid van het wegverkeer. Mevrouw woont al in de stad en zit niet te wachten op het geluid van voorbijrazend verkeer. Dat hoort zij thuis al. Afgezien van het vorenstaande is ook de woning zelf geen redelijk alternatief.

De (...) woning waarin cliënte thans woont, ligt in een stiltegebied en heeft een fantastisch mooi uitzicht. Het is uniek.

Cliënte heeft destijds op eigen initiatief de Maltha gevonden. Zij heeft daar, hoewel het lang niet zo mooi is als (het gehuurde; N.o.), toch positief op gereageerd. Deze woning zou volgens de projectleider van de Noordwaard een mogelijk alternatief kunnen zijn omdat deze niet in de saneringsplannen was opgenomen. Zij vindt het vreemd dat haar nu wordt gezegd dat deze woning ook binnen enkele jaren zal worden gesloopt. Destijds is met geen woord daarover gesproken.

Cliënte wil best tot een oplossing in der minne komen, maar dit moet er dan toch één zijn waarbij enigszins recht wordt gedaan aan de bijzondere omstandigheden waarin zij verkeert (een schitterende boerderij in een uniek stiltegebied). Zoals al eerder gezegd, het voorstel dat u thans doet is te vergelijken met het overplaatsen van een vijfsterrenhotel naar een hotel dat nog geen ster waardig is.

Cliënte vraagt zich af of het niet mogelijk is (het gehuurde; N.o.) te verplaatsen. Zijn deze mogelijkheden onderzocht en zo nee, waarom niet? In de onmiddellijke omgeving zijn er toch mogelijkheden genoeg en de kosten daarvan zijn toch niet zodanig dat dit onaanvaardbaar is?

Een andere mogelijkheid is misschien cliënte de woning van Staatsbosbeheer nabij het Mastbos, in het natuurontwikkelingsgebied Het Markdal (...), aan te bieden. Dit huis is in beheer van de Stichting Stevast, die voor de verhuur van de woning van Staatsbosbeheer zorg draagt. Naar cliënte begreep, neemt Staatsbosbeheer per 1 januari 2006 de verhuur in eigen beheer. Deze woning ligt in een stiltegebied, is redelijk onderhouden, goed te bereiken en staat niet op een lijst om te worden gesloopt.

Weliswaar is de woning veel kleiner, biedt het geen mogelijkheden meer voor de watersport en grenst het aan een educatiecentrum van Staatsbosbeheer, maar dit zou toch een enigszins redelijk alternatief kunnen vormen, mits de nodige aanpassingen plaatsvinden."

Op 6 december 2005 reageerde Rijkswaterstaat op de brief van de advocaat. Hij werd erop gewezen dat de woning "Kadijk" niet aan Rijkswaterstaat toebehoorde. Zou deze woning, die binnenkort zou worden gesloopt, een alternatief voor verzoekster zijn, dan zou Rijkswaterstaat erop kunnen aandringen dat van sloop werd afgezien. Maar blijkbaar was een dergelijke actie niet nodig.

Voor het overige werd hij naar Staatsbosbeheer verwezen.

Bij brief van 6 januari 2006 liet verzoeksters advocaat Staatsbosbeheer weten dat zij het niet eens was met de opzegging van de huur. Zij bleef bereid de zaak in der minne op te lossen. Dat kon echter alleen wanneer er binnen Staatsbosbeheer ook werkelijk bereidheid bestond om mee te denken in het vinden van een aanvaardbaar alternatief. De tot op heden aangedragen alternatieven waren niet te vergelijken met het huis dat verzoekster huurde. Verwezen werd naar de briefwisseling met Rijkswaterstaat; Staatsbosbeheer werd om een reactie verzocht.

Op 22 februari 2006 gaf Staatsbosbeheer onder meer het volgende aan:

"De vakantiewoning Maltha is, zoals al eerder aangegeven, een woning die al verhuurd is. Niet eerder genoemd, maar zeker zo belangrijk, is dat gaandeweg steeds waarschijnlijker wordt dat deze woning in het kader van de ontwikkelingen in de Noordwaard ook zal

moeten verdwijnen, omdat deze woning op een locatie ligt die met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid deel uit gaat maken van de uitstroomopening van het benodigde doorstroomgebied waarvoor momenteel de planstudie Noordwaard wordt uitgevoerd in het kader van de Planologische Kernbeslissing (PKB) Ruimte voor de Rivier. In de PKB deel 3 (het Kabinetsstandpunt) van december 2005 maakt de Noordwaard als koploperproject onderdeel uit van het basispakket. Deze factoren maken dat Staatsbosbeheer deze woning niet aan u kan aanbieden.

De woning in het natuurontwikkelingsgebied Het Markdal is nog steeds verhuurd aan de Stichting Stevast. Momenteel wordt het eigen gebruik van de woning overwogen. De mogelijkheid om de woning als kantoor te gaan gebruiken wordt momenteel onderzocht.

De mogelijkheden van het verplaatsen van (het gehuurde; N.o.) zijn niet onderzocht. Enerzijds geeft de cultuurhistorische waarde hier geen aanleiding toe maar ook het vinden van een alternatieve locatie en de financiering maken dit niet realistisch.

De mogelijkheden die Staatsbosbeheer u te bieden heeft zijn inmiddels uitgeput en ik zie mij dan ook helaas genoodzaakt om de zaak voor te leggen aan de rechter."

Op 22 mei 2006 schreef Staatsbosbeheer onder meer nog het volgende aan verzoeksters advocaat:

"Naar aanleiding van het gesprek dat op 8 mei jl. bij Staatsbosbeheer plaatsvond, en waarbij u en uw cliënten, alsmede (...) van Rijkswaterstaat en (...) van Staatsbosbeheer aanwezig waren, kan ik u het volgende meedelen.

Het gesprek had als doel om te bezien of er toch nog een minnelijke oplossing mogelijk was in de vorm van een alternatieve woning die aan (verzoekster; N.o.) aangeboden zou kunnen worden. Vanuit die doelstelling is in het gesprek buiten beschouwing gelaten of Staatsbosbeheer in dat kader een juridische verplichting jegens uw cliënten heeft en zo ja, waaruit deze dan zou bestaan. Aan deze poging om toch een alternatief te vinden kunnen wat dat betreft dan ook geen rechten worden ontleend. In genoemd gesprek zijn alle panden die op enig moment zijn genoemd als mogelijk alternatieve recreatiewoning ten behoeve van (verzoekster; N.o.), de revue gepasseerd. Dit had de volgende uitkomst:

1. Het "witte huis" bij de Amaliahoeve is mogelijk een optie. Probleem is dat dit pand in een slechte staat verkeert en dat er financiering gezocht zal moeten worden om het in een goede staat te brengen. Naar verwachting gaat het om een aanzienlijk bedrag. Staatsbosbeheer heeft hiervoor geen fondsen beschikbaar; er zat dus extern financiering moeten worden gezocht. Indien financiering gevonden kan worden en ook overigens een haalbaar renovatieplan opgesteld kan worden, zou het "witte huis" in huur aan uw cliënte kunnen worden aangeboden. Staatsbosbeheer is in beginsel bereid om dit te onderzoeken via het zoeken van financiering en het opstellen van een renovatieplan. Omdat deze

werkzaamheden tijd en geld kosten en thans niet op korte termijn zijn gepland, heeft Staatsbosbeheer gezegd daar pas aan te beginnen indien uw cliënten te kennen geven dat het "witte huis" in gerenoveerde staat voor hen in principe een aanvaardbaar alternatief is. Graag verneem ik dan ook het standpunt van uw cliënten op dit punt.

2. Besproken is voorts of er in de Noordwaard een oplossing gevonden zou kunnen worden. Dit zou dan een tijdelijke constructie kunnen zijn, in afwachting van de inrichtingsmaatregelen die ook daar zullen plaatsvinden. Dit betekent dat een woning die vrijkomt in de Noordwaard aan uw cliënte in bruikleen gegeven zou kunnen worden, voor een bepaald aantal jaren, waarschijnlijk vier; te rekenen vanaf 1 januari 2007. Voorwaarde zal daarbij in ieder geval zijn dat tegelijk met de bruikleenovereenkomst een huurbeëindigingsovereenkomst met betrekking tot (het gehuurde; N.o.) tot stand komt. Gegeven het feit dat met name Rijkswaterstaat momenteel vrijkomende woningen in de Noordwaard aankoopt in verband met de plannen aldaar, zal het waarschijnlijk om een bruikleenovereenkomst met Rijkswaterstaat gaan. Denkbaar is dat dan als onderdeel van deze afspraken van de kant van Staatsbosbeheer de toezegging wordt gedaan dat uw cliënte gedurende een aantal jaren een nader uit te werken optie op huur krijgt op de Amaliahoeve, in het geval de huidige huurder binnen die periode uit eigen beweging de huur op zou zeggen.

In het gesprek hebben uw cliënten in geval van een tijdelijke oplossing als hiervoor beschreven de voorkeur uitgesproken voor de woning Maltha van Staatsbosbeheer. Ik heb dat verzoek nogmaals in overweging genomen en besloten de woning Maltha niet aan u aan te bieden. Ik heb daarbij de volgende afweging gemaakt: de woning Maltha is verhuurd aan de Stichting Stevast, die de woning als recreatiewoning voor korte verblijven verhuurt. Deze vorm van verhuur past goed in de doelstellingen van Staatsbosbeheer om meer mensen in aanraking te brengen met de natuur en de gebieden van Staatsbosbeheer. Bij verhuur van de recreatiewoning aan (verzoekster; N.o.) zou deze functie verloren gaan. Ik vind dat niet aanvaardbaar. Voorts speelt, zoals u weet, bij de woning Maltha ook dat niet zeker is of de woning al dan niet op termijn gesloopt moet worden.

Vanaf 15 juni 2006 is in de Noordwaard wel de woning Loswal 1 te Werkendam tijdelijk beschikbaar. Dit betreft een woning van Rijkswaterstaat, die volgens mijn informatie middels een bruikleenovereenkomst voor een aantal jaren aan uw cliënte aangeboden zou kunnen worden. Het is voorts niet uitgesloten dat er op korte termijn nog een of meer andere panden beschikbaar komen. Het is mij niet bekend of die woningen ook voor gebruik door uw cliënte in aanmerking komen.

Afspraak tijdens de bespreking was om uiterlijk op 22 mei duidelijkheid te verschaffen over de tijdelijke constructie (Staatsbosbeheer/Rijkswaterstaat) en over het witte huisje als aanvaardbaar alternatief ((verzoekster; N.o.)). Ik zie graag uw standpunt ten aanzien van de tijdelijke constructie binnen tien dagen tegemoet."

Diezelfde dag gaf verzoeksters advocaat het volgende te kennen:

"Namens cliënte kan ik u meedelen dat zij bereid is met een minnelijke beëindiging van de lopende huurovereenkomst in te stemmen, indien zij uiteindelijk een nieuwe huurovereenkomst kan aangaan met betrekking tot het 'witte huis' in de Zuiderklip. Vanzelfsprekend stelt cliënte daarbij wel de voorwaarde dat deze recreatiewoning in overleg met haar wordt opgeknapt c.q. verbouwd. Cliënte behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor haar medewerking aan het beëindigen van de lopende huurovereenkomst terug te draaien, wanneer zij met de renovatie- c.q. verbouwingsplannen niet kan instemmen. Voorts dienen uiteraard de voorwaarden waaronder de nieuwe huurovereenkomst zal worden gesloten voor cliënte aanvaardbaar te zijn. Wanneer dat onverhoopt niet het geval is, houdt zij zich eveneens uitdrukkelijk het recht voor haar medewerking aan beëindiging van de lopende huurovereenkomst terug te draaien.

Het heeft de voorkeur van cliënte dat zij in de door haar gehuurde (...) kan verblijven, totdat de renovatie c.q. verbouwing van het 'witte huis' is voltooid en een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot die laatst genoemde recreatiewoning is gesloten. Aangezien cliënte van de Dienst Landelijk Gebied heeft begrepen dat het project Zuiderklip eerst in 2010 moet zijn afgerond, lijkt een eventueel tijdelijk alternatief in de Noordwaard haar niet direct noodzakelijk.

Graag verneem ik van u of Staatsbosbeheer onder de hiervoor weergegeven condities eveneens bereid is mee te werken aan een minnelijke beëindiging van de lopende huurovereenkomst. Vanzelfsprekend zal cliënte haar verzet tegen de bestuursrechtelijke procedures van het project Zuiderklip staken, indien tussen partijen overeenstemming kan worden bereikt. Zij stelt daarbij wel als voorwaarde, alvorens tot intrekking van de door haar geëntameerde bestuursrechtelijke procedures over te gaan, dat partijen overeenstemming hebben bereikt over het hiervoor genoemde renovatie- c.q. verbouwingsplan van het 'witte huis', het daarvoor benodigde tijdspad en de voorwaarden waaronder een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan."

Op 23 mei 2006 werd het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant goedgekeurd. Verzoekster wendde hiertegen rechtsmiddelen aan. Bij besluit van 30 juni 2006 verleende burgemeester en wethouders van Drimmelen aan de Dienst landelijk gebied vergunning tot het slopen van het huis.

Op 31 mei 2006 bevestigde verzoeksters advocaat aan Staatsbosbeheer dat verzoekster het "witte huis" als een aanvaardbaar alternatief beschouwde. Daarom zag hij de voorstellen met betrekking tot het "witte huis" graag op een zo kort mogelijke termijn tegemoet.

Op 6 juni 2006 gaf Staatsbosbeheer het volgende aan:



"Ik zal (...) het onderzoek in gang zetten naar de haalbaarheid van een renovatie en de financiering daarvan, zoals ik dat heb beschreven in mijn brief van 22 mei jl.

Ik geef er de voorkeur aan om eerst daar meer zicht op te krijgen alvorens in te gaan op de door uw cliënte gestelde voorwaarden, zodat ik deze hier grotendeels onbesproken laat en mij het recht voorbehoud daar in een later stadium op terug te komen. Het is immers duidelijk dat er van beide zijden voorwaarden worden gesteld als het op uitwerking van deze optie aankomt.

Eerst zal echter duidelijk moeten zijn welke bouwkundige maatregelen noodzakelijk zijn en of een renovatie (financieel) haalbaar is, in ieder geval (en dat verheugt mij) is uw brief voor Staatsbosbeheer voldoende basis om met de optie van het "witte huis" aan de slag te gaan. Ik verwacht dat er minstens enkele maanden overheen zullen gaan voordat voldoende duidelijkheid over de haalbaarheid bestaat, mogelijk duurt dit zelfs nog langer.

Om die reden heb ik besloten om op dit moment toch juridische stappen in gang te zetten om tot beëindiging van de huurovereenkomst te komen. Als blijkt dat renovatie haalbaar is, zowel bouwkundig als financieel, en met uw cliënte definitief overeenstemming is bereikt, dan kan het juridische traject alsnog worden stopgezet. Ik realiseer mij dat het voor uw cliënte niet prettig is dat Staatsbosbeheer de stap van een juridische procedure neemt. Ik onderstreep daarom nogmaals dat mijn inzet erop gericht is om de optie van het "witte huis" te verwezenlijken en in der minne tot een oplossing te komen.

Rest mij ten slotte de opmerking dat, anders dan u stelt, niet tot 2010 gewacht kan worden met afbraak van (het gehuurde; N.o.): volgens de planning zal het pand in 2007 gesloopt moeten worden."

Blijkbaar vond hierna toch nog contact plaats over de kwestie; zo sprak verzoeksters advocaat op 5 juli 2006 telefonisch met een vertegenwoordiger van Rijkswaterstaat. Deze deelde verzoeksters advocaat mee dat de Amaliahoeve in het vierde kwartaal van dat jaar alsnog zou vrijkomen. Na dit gesprek schreef verzoeksters advocaat, diezelfde dag, Staatsbosbeheer aan. Aangegeven werd dat verzoekster blij was dat de Amaliahoeve toch een optie was, nu dit huis in het vierde kwartaal van dat jaar vrij zou komen en vanaf dan aan haar kon worden verhuurd. Het huis had ook van meet af aan haar voorkeur genoten.

Verder gaf verzoeksters gemachtigde aan dat tegen het goedgekeurde bestemmingsplan inmiddels pro forma beroep was ingesteld. Aangezien een minnelijke schikking nu in het vooruitzicht lag leek het motiveren van het beroep hem vergeefse moeite. Daarom verzocht hij Staatsbosbeheer schriftelijk te bevestigen dat de Amaliahoeve te zijner tijd aan verzoekster zou worden verhuurd en dat het haar tot die tijd toegestaan zou zijn om in haar eigen huis te blijven wonen. Ook zou zij graag een indicatie van de te verwachten huurprijs ontvangen.

In een reactie hierop van 26 juli 2006 gaf Staatsbosbeheer aan dat de Amaliahoeve nog niet aan verzoekster kon worden aangeboden. Het huis kwam naar verwachting vrij maar formele besluitvorming hierover had nog niet kunnen plaatsvinden. Een schriftelijke bevestiging was dan ook niet mogelijk.

Staatsbosbeheer verwachtte eind augustus of begin september uitsluitel te kunnen geven.

In een brief van 12 oktober 2006 gaf verzoeksters advocaat te kennen dat verzoekster de door Staatsbosbeheer voorgestelde huurprijs van € 900 voor de Amaliahoeve niet kon betalen; ze zou dit voorstel van Staatsbosbeheer dan ook niet accepteren. Ook achtte zij het voorstel onredelijk; het ging immers om een recreatiewoning zonder enig wooncomfort. Bovendien zou de huur voor haar, maandelijks, ruim 13 keer hoger worden. Daar stond dan wel tegenover dat ze geen onderhoud meer hoefde te plegen, maar dat had haar voor haar huidige huurwoning gemiddeld slechts € 1.000 per jaar gekost.

Verzoekster achtte de Amaliahoeve dan ook geen reëel alternatief. Ook werd een minnelijke regeling, gezien de afstand tussen door Staatsbosbeheer gevraagde huurprijs en het bedrag dat verzoekster wilde en kon betalen, uitgesloten geacht.

Wel was verzoekster bereid het "witte huis" te huren, zelfs per direct en in de huidige staat, mits de huurprijs gelijk zou blijven aan die van haar huidige huis. Zij was bereid om over de aan het "witte huis" klevende gebreken afwijkende afspraken te maken en was zelfs bereid het onderhoud voor haar rekening te nemen.

In een brief van 14 november 2006 werd namens verzoekster nog aangegeven dat zij een huurprijs van maximaal € 200 per maand voor de Amaliahoeve wenste te betalen. Zij achtte dat meer dan redelijk voor een niet opgeknapte recreatiewoning, die niet eens was voorzien van gas, water en elektriciteit. Voor het huis in opgeknapte staat zou ze wellicht meer willen betalen, maar zeker niet veel meer, zo gaf ze aan.

Verder werd aangegeven dat, alles afwegende, haar voorkeur alsnog uitging naar het "witte huis". De omvang van die woning paste beter bij haar en het huis had het bijkomende voordeel dat ze het rondom de woning gelegen gras niet zelf hoeft te maaien. Verder schatte ze in dat een steiger bij dit huis eenvoudiger en dus ook goedkoper kon worden gerealiseerd dan bij de Amaliahoeve. Zij was dan ook bereid voor het "witte huis" in opgeknapte staat meer te betalen dan voor de Amaliahoeve. Hoeveel meer viel nog te bezien; dat was afhankelijk van de wijze waarop het huis zou worden opgeknapt, zo werd namens haar aangegeven.

Het volgende werd dan ook voorgesteld: verzoekster zou per direct de Amaliahoeve huren in de staat waarin deze zich bevond, voor € 200 per maand. Zodra het "witte huis" zou zijn gerenoveerd zou ze dit huren voor een nog nader te bepalen huurprijs.

In een reactie hierop van 29 november 2006 gaf Staatsbosbeheer aan dat het pand Amaliahoeve nu beschikbaar was; de huurder was uitgekocht. Wel verdeelde de huurprijs partijen nu blijkbaar nog. Staatsbosbeheer gaf aan bereid te zijn tegen een lagere huurprijs te verhuren, namelijk € 700 per maand in de situatie dat de aanwezige gebreken waren verholpen. Tot die tijd werd akkoord gegaan met € 500 per maand. Verder gaf Staatsbosbeheer aan dat verzoekster gelijk had als zij wees op het feit dat bepaalde voorzieningen in het pand ontbraken en dat dit doorwerkte in de huurprijs. Daar stond tegenover dat Staatsbosbeheer met het aanbod aanzienlijk lager zat dan de recent getaxeerde huurwaarde van € 971,30 per maand. In het taxatierapport werden enkele aanbevelingen gedaan; Staatsbosbeheer was van mening dat hieraan, met genoemd aanbod, ruimschoots was voldaan.

Ook werd ingegaan op het "witte huis". Staatsbosbeheer had destijds alleen aangegeven bereid te zijn om een onderzoek te starten naar de mogelijkheden, dit in verband met ernstige gebreken aan het pand. Aangezien dit onderzoek nog niet was uitgevoerd kon van verhuur geen sprake zijn. Dat was, gezien de staat van het pand, geen optie en daarom niet bespreekbaar. Uitsluitel over het beschikbaar komen van het "witte huis" zou bovendien nog maanden, zo niet langer, op zich laten wachten; de Amaliahoeve daarentegen was beschikbaar.

Op 27 juni 2007 wees de Rechtbank Breda, sector kanton, vonnis in het geding dat Staatsbosbeheer inmiddels alsnog tegen verzoekster had aangespannen. Staatsbosbeheer vorderde onder meer te bepalen dat de huurovereenkomst tussen partijen met ingang van 1 juni 2006 was geëindigd.

De rechtbank overwoog onder meer dat het Staatsbosbeheer, als eigenaar, vrij stond het gebied te ontwikkelen overeenkomstig zijn inzichten. De rechtbank wees er ook op dat het recht een rechtssubject geen aanspraak geeft op een onveranderde omgeving. Door velerlei veranderingen ontstaan nieuwe eisen en inzichten die van invloed zijn op de wijze waarop rechtssubjecten hun omgeving wensen in te richten en hun relaties wensen te beïnvloeden. De functie van het recht is het bewaren van evenwicht tussen de daarbij betrokken belangen. Indien Staatsbosbeheer misbruik zou maken van zijn eigendomsrecht, dan zou zijn belang dienen te wijken voor dat van verzoekster als huurster. Dat hiervan sprake was, was echter niet komen vast te staan.

Verder werd - onder meer - ingegaan op de vraag of de opzegging van de huurovereenkomst al dan niet gerechtvaardigd was doordat het eigen gebruik door Staatsbosbeheer dringend was. De rechtbank overwoog onder meer het volgende:

"Volgens (verzoekster; N.o.) kan daaraan worden getwijfeld gelet op de lopende bestuursrechtelijke procedures bij de Raad van State en de rechtbank Breda, sector bestuursrecht. Deze stelling leidt niet tot het door haar gewenste doel (afwijzing van de vordering), reeds niet omdat het bestuursrechtelijk beroep (in deze gevallen) geen

schorsende werking heeft. Daar heeft (de) wetgever nu eenmaal voor gekozen. Dat (verzoekster; N.o.) de besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Zuiderklip en de verlening van vrijstelling op grond van artikel 19 wet RO ter toetsing aan de rechter heeft voorgelegd, brengt niet mee dat Staatsbosbeheer niet bevoegd is de uitvoering van de herinrichting van het gebied de Zuiderklip ter hand te nemen. (Verzoekster; N.o.) heeft de (bestuurs)rechter ook niet verzocht bij wege van voorlopige voorziening Staatsbosbeheer te verbieden gebruik te maken van de vrijstelling ex artikel 19 Wet RO respectievelijk van de verleende sloopvergunning.

Mede in aanmerking genomen dat bij besluit van 30 juni 2006 door de gemeente Drimmelen een sloopvergunning is verleend voor (het huis; N.o.) welke vergunning onherroepelijk (is) geworden, is genoegzaam gebleken, dat Staatsbosbeheer een zo dringend belang bij de opzegging wegens eigen gebruik heeft dat van hem niet kan worden gevergd de huurovereenkomst voort te zetten.

Hierbij is voorts in aanmerking genomen dat het gehuurde geen woonruimte betreft die door (verzoekster; N.o.) permanent wordt bewoond, maar het gaat om een vakantiewoning die door haar (af en toe) wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden. Het gehuurde staat op een unieke locatie waar zij en haar familie reeds gedurende decennia gebruik van maken. (Verzoekster; N.o.) betaalt daarvoor net geen symbolische vergoeding (op dat moment € 824,27 per jaar; N.o.). Gelet hierop is begrijpelijk dat zij zeer hecht aan het gehuurde. Het belang van (verzoekster; N.o.) bij voortzetting van de huurovereenkomst weegt echter niet op tegen het belang van Staatsbosbeheer bij beëindiging van de huurovereenkomst aangezien Staatsbosbeheer door de beëindiging van de huurovereenkomst uitvoering geeft aan waterstaatkundig beleid ("ruimte voor de rivier") en veranderde inzichten op het gebied van natuur en milieu op rijksniveau, dat onder meer tot uitdrukking komt in het Beheer en inrichtingsplan 2004 dat is vastgesteld door het Overlegorgaan nationaal park de Biesbosch, in welk plan onder andere is opgenomen de natuurdoelstelling "zoetwatergetijdengebied".

Op grond van artikel 7:274, lid 2, sub c BW moet voor toewijzing van de vordering voorts blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen.

Volgens Staatsbosbeheer heeft zij aan (verzoekster; N.o.) diverse passende alternatieven aangeboden.

(Verzoekster; N.o.) heeft hiertegen aangevoerd, kort weergegeven, dat de haar geboden alternatieven niet passend waren.

Staatsbosbeheer heeft (verzoekster; N.o.) de Amaliahoeve aangeboden.

Volgens (verzoekster; N.o.) betreft dit een goed alternatief, maar kan zij de huurprijs (tot de renovatie € 700,- per maand en daarna € 900,- per maand) niet betalen.

Van algemene bekendheid is dat in Nederland een zeer groot aantal vakantiewoningen (ook aan het water) te huur zijn. Gelet hierop staat vast dat (verzoekster; N.o.) andere passende woonruimte kan verkrijgen.

De stelling van (verzoekster; N.o.) dat zij geen huurprijs van € 700,- per maand kan betalen, leidt niet tot een ander oordeel. Daargelaten dat deze stelling bij gebreke aan enig gegevens omtrent haar inkomen, niet aannemelijk is geworden, wordt overwogen dat een vakantiewoning tegen een gangbare huurprijs aan te merken is als passende Woonruimte in de zin der wet. De strekking van voren omschreven eis van artikel 7:274, lid 2, sub c BW is, de huurder er tegen te behoeden dat hij in zijn bestaan wordt aangetast doordat hij op straat komt te staan. In deze zin zijn de gevolgen van de opzegging van de huurovereenkomst van de eerste woning veel ingrijpender dan de opzegging van de huurovereenkomst van de tweede woning (zoals in casu het geval is). Deze strekking rechtvaardigt dat aan de wettelijke eis dat de huurder passende woonruimte moet kunnen verkrijgen is voldaan indien vakantiewoningen worden aangeboden tegen een gangbare huurprijs."

De vordering van Staatsbosbeheer werd toegewezen.

Op 6 augustus 2007 schreef verzoekster Staatsbosbeheer aan. Zij verzocht Staatsbosbeheer haar huis te mogen blijven bewonen totdat de dijk daadwerkelijk zou worden doorgestoken. Zij wilde dan als kraakwacht van het huis gebruik maken. Ook zou zij graag in de gelegenheid worden gesteld om als kraakwacht in de Biesbosch te vertoeven, net zoals twee bij naam genoemde families. Ten slotte herhaalde zij haar verzoek haar het "witte huis" als alternatief te geven.

Op 17 augustus 2007 gaf zij, in aansluiting op haar vorige brief, nog aan dat er nog geen uitspraak van de Raad van State was. Daarom ontbrak vooralsnog nut en noodzaak om haar huis nu al te verlaten. Het was niet meer dan redelijk om de uitspraak af te wachten en de ontruiming op te schorten totdat de noodzaak hiervoor daadwerkelijk was vastgesteld.

Op 27 augustus 2007 werd een reactie op deze brieven verzonden aan verzoeksters gemachtigde. Aangegeven werd dat Staatsbosbeheer niet bereid was om verzoekster als kraakwacht van het door haar gehuurde huis gebruik te laten maken. Evenmin bestond de bereidheid om haar het "witte huis" als alternatief aan te bieden. Voor de goede orde werd opgemerkt dat Staatsbosbeheer ook geen toezeggingen ter zake aan verzoekster had gedaan. Slechts in het kader van het verkennen van de mogelijkheden tot een schikking was het "witte huis" besproken als alternatief. Gezien de bouwkundige staat en de aan de noodzakelijke renovatie verbonden kosten was het bij een verkennende bespreking gebleven. Vervolgens werd ingegaan op de datum van ontruiming; blijkbaar was deze optie op enig moment overwogen. Een ontruiming zou nu nog niet plaatsvinden, zo gaf Staatsbosbeheer aan; zou verzoekster het huis niet vrijwillig ontruimen, dan liep zij echter

het risico dat alsnog tot gedwongen ontruiming zou worden overgegaan.

Bij brief van 14 november 2007 wendde verzoekster zich met een klacht tot de Nationale ombudsman. Op 10 december 2007 legde de Nationale ombudsman haar klacht over de handelwijze van Staatsbosbeheer voor aan de Algemeen Directeur van Staatsbosbeheer.

Bij brief van 25 januari 2008 gaf Staatsbosbeheer een reactie op de klacht. Over het eerste klachtonderdeel werd het volgende opgemerkt:

"De "Zuiderklip" is een deel van de Biesbosch, grotendeels eigendom van Staatsbosbeheer. In het project Zuiderklip wordt enerzijds zoetwatergetijdenatuur ontwikkeld en anderzijds wordt een bijdrage geleverd in het kader van "ruimte voor de rivier" (voorkomen problemen met hoge waterstanden).

Staatsbosbeheer heeft belang bij het project in verband met de ontwikkeling van de zoetwatergetijdenatuur. Hoewel er in de fasen van de planvorming naar alternatieven is gezocht, bleek het noodzakelijk voor de uitvoering van het project Zuiderklip om de vakantiewoning te slopen, die (verzoekster; N.o.) van Staatsbosbeheer huurde (...). (Het gehuurde; N.o.) stond in het plangebied; ter plaatse komt een geul met een 600 meter brede uitstroming. In verband met verwezenlijking van het project Zuiderklip heeft Staatsbosbeheer de huur van (het gehuurde; N.o.) in november 2005 opgezegd met ingang van 1 juli 2006. (Verzoekster; N.o.) heeft laten weten niet in te stemmen met de opzegging van de huurovereenkomst en Staatsbosbeheer heeft daarom een procedure bij de rechtbank (sector kanton) aanhangig gemaakt om beëindiging van de huurovereenkomst te verkrijgen. Bij vonnis van 27 juni 2007 heeft de kantonrechter de vordering van Staatsbosbeheer toegewezen en bepaald dat de huurovereenkomst op 1 september 2007 eindigt. Het vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard en in het vonnis is (verzoekster; N.o.) veroordeeld om binnen vier weken na betekening van het vonnis, maar niet eerder dan 1 september 2007, de woning te ontruimen. (...) Overigens heeft (verzoekster; N.o.) op 24 september 2007 bij het Gerechtshof in 's-Hertogenbosch hoger beroep aangetekend tegen het vonnis van de kantonrechter.

(...)

Staatsbosbeheer heeft aan (verzoekster; N.o.) geen toezeggingen voor een vervangende vakantiewoning gedaan. Wel heeft Staatsbosbeheer zich ingespannen om een alternatief voor (verzoekster; N.o.) te vinden. Daarbij zijn in de loop van de tijd diverse mogelijkheden besproken.

Deze mogelijkheden waren beperkt; Staatsbosbeheer is weliswaar eigenaar van een aantal gebouwen in de Biesbosch, maar deze zijn niet gebouwd als vakantiewoning zodat er al gauw bezwaren aan kleven, al was het maar door de ligging, soms een totaal gebrek aan voorzieningen, etc. Sommige van deze gebouwen zijn voormalige griendketen, feitelijk

niet meer dan schuren. Het meest concreet zijn aan de orde geweest de "Amaliahoeve" en het bij de Amaliahoeve in de nabijheid staande "witte huisje". Beide panden staan in de Biesbosch, op korte afstand van (het gehuurde; N.o.). Anders dan (het gehuurde; N.o.) hoeven deze panden niet te wijken voor het project Zuiderklip. Met betrekking tot de Amaliahoeve heeft Staatsbosbeheer een concreet aanbod tot verhuur gedaan, dat niet door (verzoekster; N.o.) geaccepteerd is omdat zij de huur te hoog vond. Op zich is dat begrijpelijk, maar dat maakt het aanbod nog niet onredelijk. Ik wijs u ook op de overwegingen van de kantonrechter met betrekking tot dit aanbod (...). Met betrekking tot het "witte huisje" heeft Staatsbosbeheer geen aanbod tot verhuur gedaan omdat de toestand van het huisje een ingrijpende renovatie noodzakelijk maakt en Staatsbosbeheer daarom verhuur niet verantwoord vindt. Wel heeft Staatsbosbeheer op zeker moment aangeboden om de mogelijkheden van renovatie versneld te onderzoeken, met inbegrip van de financieringsmogelijkheden daarvoor, als (verzoekster; N.o.) voldoende concrete belangstelling voor huur van het witte huisje zou hebben. Een toezegging tot verhuur is daarbij echter niet gedaan. (Verzoekster; N.o.) had echter een sterke voorkeur voor huur van de Amaliahoeve, zoals blijkt uit de briefwisseling tussen partijen. Uiteindelijk is over de Amaliahoeve zoals gezegd geen overeenstemming bereikt.

(...)

De Amaliahoeve en het witte huisje zijn, in afwachting van een definitieve bestemming, niet verhuurd maar bij wijze van "antikraak" tijdelijk in gebruik gegeven.

Vergeleken met (het gehuurde; N.o.), een ruime woning op een aantrekkelijke locatie, die (verzoekster; N.o.) ook nog voor een zeer laag bedrag huurde, is natuurlijk elk alternatief een achteruitgang. Ik heb begrip voor het feit dat het verlies van (het gehuurde; N.o.) (verzoekster; N.o.) pijn doet, dat wil echter niet zeggen dat Staatsbosbeheer in deze tekort is geschoten."

Op verzoeksters klacht dat haar brieven van 6 augustus 2007 en 17 augustus 2007 niet door Staatsbosbeheer waren beantwoord reageerde Staatsbosbeheer als volgt:

"De brief van 6 augustus 2007 is per post door Staatsbosbeheer ontvangen; de brief van 17 augustus 2007 uitsluitend per e-mail.

Op verzoek van Staatsbosbeheer heeft de advocaat van Staatsbosbeheer deze brief en e-mail op 27 augustus 2007 beantwoord via een brief (ook per fax verzonden) aan de advocaat van (verzoekster; N.o.). Staatsbosbeheer heeft hier om redenen van zorgvuldigheid voor gekozen omdat er tussen de advocaten op dat moment een briefwisseling plaatsvond in verband met de inhoud van het vonnis. De brief en e-mail van (verzoekster; N.o.) zijn dus namens Staatsbosbeheer beantwoord; deze gang van zaken is niet onbehoorlijk. Het is ook niet onbehoorlijk om het antwoord te (laten) richten aan de advocaat, die voor haar optrad in deze procedure. Integendeel, in het verkeer tussen

advocaten is dat gebruikelijk.

In reactie op verzoeksters klacht dat Staatsbosbeheer de huurovereenkomst per 1 september 2007 had beëindigd terwijl de Raad van State op dat moment nog geen definitieve uitspraak had gedaan over het nut en de noodzaak van het project Zuiderklip, gaf Staatsbosbeheer het volgende aan.

"Ik begrijp dit deel van de klacht als een verwijt dat Staatsbosbeheer niet aan (verzoekster; N.o.) heeft toegestaan om het gebruik van (het gehuurde; N.o.) ook na 1 september 2007 voort te zetten, in afwachting van de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Zuiderklip.

Om verdere vertraging van het project Zuiderklip te voorkomen, heeft Staatsbosbeheer begin september 2007 toestemming gegeven aan de Dienst Landelijk Gebied voor de sloop van (het gehuurde; N.o.). De werkzaamheden lagen op dat moment al zeker een half jaar achter op de planning. Voor de uitvoering van het project Zuiderklip waren alle benodigde vergunningen en ontheffingen verleend en onherroepelijk met uitzondering van het bestemmingsplan. Voor het project is echter vrijstelling van het bestemmingsplan verleend. (Verzoekster; N.o.) heeft daartegen eerst bezwaar en daarna beroep aangetekend, maar beide zijn ongegrond verklaard. Daartegen heeft zij hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State aangetekend maar geen voorlopige voorziening gevraagd. Het beroep heeft geen schorsende werking. (...) Er waren daarom geen bestuursrechtelijke belemmeringen voor de sloop, en er was een duidelijk belang, namelijk de voortgang van het project. Al een tijd vormde de aanwezigheid van (het gehuurde; N.o.) namelijk een logistiek probleem voor de uitvoering van het project, met als mogelijke consequentie een latere oplevering en hogere kosten. Voor Staatsbosbeheer heeft dat de doorslag gegeven bij de uiteindelijke beslissing om de uitspraak met betrekking tot het bestemmingsplan niet af te wachten en tot sloop over te gaan. Daarbij hoort echter een kanttekening. Het pand kon op zijn vroegst per 1 september 2007 worden ontruimd, terwijl de uitspraak van de Raad van State op 5 september werd verwacht. (Daarbij was de uitspraak al een keer 6 weken uitgesteld; de zitting was namelijk op 12 juni 2007.) Staatsbosbeheer heeft wel gewacht tot 5 september, maar toen bleek dat de Raad van State de uitspraak had uitgesteld is besloten niet langer te wachten en tot sloop over te gaan. Dat was niet onbehoorlijk van Staatsbosbeheer, te meer niet omdat (verzoekster; N.o.) gevolg had gegeven aan het vonnis van de kantonrechter inzake beëindiging van de huurovereenkomst en daartegen nog geen hoger beroep had aangetekend."

Na ontvangst van de reactie van Staatsbosbeheer informeerde verzoekster de Nationale ombudsman nog enkele malen over ontwikkelingen rond haar zaak.

Op 30 september 2008 vond, namens de Nationale ombudsman, telefonisch contact plaats met Staatsbosbeheer, om na te gaan of Staatsbosbeheer eventueel nog bereid was om te



onderhandelen over de kwestie. In november 2008 liet Staatsbosbeheer weten dat nog werd uitgezocht of er wellicht een geschikte recreatiewoning in een ander gebied gevonden kon worden. De Biesbosch was in ieder geval geen optie meer.

Op 8 december 2008 liet Staatsbosbeheer het volgende weten:

"...Naar aanleiding van uw verzoek ben ik intern nagegaan of er mogelijkheden zouden zijn. Ik heb daarbij als uitgangspunt genomen dat het om een woning zou moeten gaan die al de bestemming recreatie heeft en waarvan het beleidsmatig past om deze - tegen gebruikelijke condities - op permanente basis als recreatiewoning te verhuren. Daarmee vielen de meeste recreatiewoningen van Staatsbosbeheer al meteen af. Staatsbosbeheer verhuurt onder de naam 'Buitenleven' recreatiewoningen voor korte tijd, met als bedoeling mensen in staat te stellen gedurende een vakantie of weekend in een vaak bijzondere woning in de natuur te verblijven. De verhuur van een dergelijke woning op permanente basis aan één persoon past niet goed in dat beleid, er nog van afgezien dat de meeste daarvan op een redelijk hoge huur uit zouden komen en ook om die reden voor (verzoekster; N.o.) waarschijnlijk niet geschikt zouden zijn.

Een tweede categorie die ik buiten beschouwing heb gelaten betreft zogenaamde "keten" in de Biesbosch. Deze keten hebben een recreatieve bestemming, maar zijn zeer primitief. Om die reden heeft (verzoekster; N.o.) in een eerder stadium aangegeven dat zij daar geen belangstelling voor heeft.

Afgezien van de 'Buitenleven'-woningen heeft Staatsbosbeheer weinig recreatiewoningen in zijn bezit. Omdat het ook om een woning zou moeten gaan die nu of op korte termijn beschikbaar is en geschikt is voor verhuur heb ik uiteindelijk moeten concluderen dat Staatsbosbeheer geen reëel aanbod kan doen..."

Nadat verzoekster over deze reactie was geïnformeerd liet ze de Nationale ombudsman, bij brief van 10 januari 2009, onder meer nog weten dat zowel de Amaliahoeve als het "witte huis" nu werden bewoond door mensen die er gratis mochten wonen. Verder gaf zij aan dat haar huis uiteindelijk op 5 september 2007 was afgebroken en dat de Raad van State op 7 mei 2008 uitspraak had gedaan. De goedkeuring werd hierbij aan het bestemmingsplan onthouden, dit onder meer omdat er geen Milieu Effect Rapportage (MER) was opgesteld. De MER-procedure moest nu alsnog worden doorlopen. Maar haar huis en een deel van de dijken waarop het stond waren nu wel weg.

Op 14 januari 2009 liet Staatsbosbeheer, daarnaar gevraagd, weten dat de door verzoekster genoemde huizen bij wijze van anti-kraak werden bewoond, dit om vandalisme te voorkomen. Het ging hier om bewoning, niet om huur; de overeenkomst was per maand opzegbaar. Het verschil met verzoekster was dat zij een huurcontract had moeten krijgen en dat Staatsbosbeheer dan ook had moeten zorgen voor het opknappen en onderhouden van de woning. Dat gold in het bijzonder voor het "witte huis". Daar kwam nog bij dat deze

huizen een monumentenstatus hadden. Staatsbosbeheer was destijds wel bereid om dat allemaal te regelen, maar dan diende verzoekster wel te verklaren dat ze dit als oplossing zou accepteren. Verzoekster gaf toen echter aan dat toch de Amaliahoeve haar voorkeur genoot. Ten aanzien van dit huis bestond echter een verschil van mening over de huurprijs. Staatsbosbeheer wees er nog op dat het om een groot huis ging dat qua constructie goed was maar wel het nodige onderhoud vereiste. De kosten hiervan zouden in de huurprijs worden doorberekend. Partijen kwamen in dit opzicht echter onvoldoende bij elkaar. Ook wees Staatsbosbeheer erop dat de huurovereenkomst met verzoekster op oud recht was gebaseerd; toen kwamen bepaalde onderhoudskosten nog voor rekening van de huurder. Dat was nu niet meer het geval.

Hierna had Staatsbosbeheer een beheerder ingeschakeld om te bezien of het gehele complex wellicht van de hand gedaan zou kunnen worden. Doordat de huizen nu anti-kraak werden bewoond had Staatsbosbeheer ook de mogelijkheid om de huizen snel leeg te krijgen.

Over een keet was met verzoekster destijds gesproken; zij wees dat echter pertinent van de hand.

Op 3 februari 2009 deed verzoekster de Nationale ombudsman nog enkele nadere stukken toekomen. Hierin werd nader ingegaan op verzoeksters bezwaar tegen de destijds verleende vrijstelling op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening, op basis waarvan de eerste fase van het project kon worden uitgevoerd. De Raad van State had inmiddels geoordeeld dat verzoekster niet-ontvankelijk was, dit omdat zij niet als belanghebbende werd aangemerkt; het huis bestond immers niet meer. Het vrijstellingsbesluit bleef van kracht.

## **Beoordeling**

Ten aanzien van het aanbieden van een redelijk alternatief

Verzoekster klaagt erover dat Staatsbosbeheer haar ondanks toezeggingen geen redelijk aanbod heeft gedaan ter compensatie van het verlies van het huurcontract van haar vakantiehuis in de Biesbosch in verband met het project Zuiderklip.

Het vereiste van rechtszekerheid houdt onder meer in dat gerechtvaardigde verwachtingen van burgers en organisaties jegens bestuursorganen door die bestuursorganen worden gehonoreerd.

In zijn reactie op de klacht heeft Staatsbosbeheer aangegeven dat geen toezeggingen voor een vervangende vakantiewoning zijn gedaan. Wel heeft Staatsbosbeheer zich ingespannen om een alternatief voor verzoekster te vinden. Twee panden kwamen hierbij het meest concreet aan de orde. Met betrekking tot de Amaliahoeve is een concreet

aanbod tot verhuur gedaan; verzoekster vond de huur echter te hoog. Dat is op zich begrijpelijk, maar dat maakt het aanbod nog niet onredelijk, zo gaf Staatsbosbeheer aan. Het "witte huis" is uiteindelijk toch geen optie gebleken omdat dit een ingrijpende renovatie zou moeten ondergaan en verzoekster zich toch bleek uit te spreken voor de Amaliahoeve.

Verzoekster en haar familie hebben gedurende lange tijd de beschikking gehad over een vakantiehuis op een blijkbaar unieke plek tegen een zeer lage huurprijs. Op enig moment is een einde gekomen aan deze situatie; iets dat, onder meer gezien de inhoud van het huurcontract, voorzienbaar was.

Niet is gebleken dat Staatsbosbeheer verzoekster de concrete toezegging heeft gedaan dat het verlies van het door haar gehuurde huis zou worden gecompenseerd door haar een vergelijkbaar huis onder vergelijkbare voorwaarden aan te bieden. Wel heeft Staatsbosbeheer zich ingespannen om, in overleg met verzoekster, tot een alternatief te komen. Dit heeft geleid tot in ieder geval één concreet aanbod, een huurovereenkomst met betrekking tot de Amaliahoeve voor € 700 per maand (€ 500 totdat een aantal gebreken was verholpen). Gezien de taxatiewaarde van het huis en de daarbij behorende verhuurwaarde acht de Nationale ombudsman dit geen onredelijk aanbod. Dat verzoekster voor dit huis, zoals zij aangaf, niet meer dan € 200 overhad maakt dat niet anders. Van Staatsbosbeheer kon niet in redelijkheid worden verlangd dat zij met verzoekster een nieuw contract zou aangaan onder vergelijkbare voorwaarden. De Nationale ombudsman acht hierbij in het bijzonder van belang dat het verhuren van een huis aan één burger tegen een huurprijs die symbolisch genoemd kan worden naar zijn mening niet past bij de doelstellingen van een organisatie als Staatsbosbeheer, die immers vooral op het algemeen belang zijn gericht.

De gedraging is behoorlijk.

Ten aanzien van de beantwoording van verzoeksters brieven

Verder klaagt verzoekster erover dat Staatsbosbeheer haar brieven van 6 augustus 2007 en 17 augustus 2007 niet heeft beantwoord.

Het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking houdt in dat bestuursorganen burgers met het oog op de behartiging van hun belangen actief en desgevraagd van adequate informatie voorzien. Dit houdt in dat zij brieven van burgers beantwoorden en dit slechts achterwege laten indien daarvoor bijzondere redenen aanwezig zijn.

Beide brieven zijn door de advocaat van Staatsbosbeheer, op 27 augustus 2007, beantwoord door middel van een brief aan verzoeksters advocaat. Gezien het feit dat correspondentie over de kwestie op dat moment nog voornamelijk via advocaten plaatsvond acht de Nationale ombudsman dat niet onjuist.

De gedraging is behoorlijk.

Ten aanzien van de beëindiging van de huurovereenkomst

Verder klaagt verzoekster erover dat Staatsbosbeheer de huurovereenkomst per 1 september 2007 heeft beëindigd, terwijl de Raad van State op dat moment nog geen definitieve uitspraak had gedaan over het nut en de noodzaak van het project Zuiderklip.

Het redelijkheidsvereiste houdt in dat bestuursorganen de in het geding zijnde belangen tegen elkaar afwegen en dat de uitkomst hiervan niet onredelijk is. Dit vereiste geldt evenzeer in het geval het bestuursorgaan een rechterlijk vonnis heeft verkregen op grond waarvan tot handelen kan worden overgegaan.

Staatsbosbeheer heeft onder meer aangegeven dat er geen bestuursrechtelijke belemmeringen waren voor de sloop. Bovendien kwam de voortgang van het project in gevaar door de aanwezigheid van het pand. Wel was nog tot 5 september 2007 (de vermoedelijke datum van de uitspraak van de Raad van State) gewacht; toen echter bleek dat de uitspraak werd uitgesteld is besloten niet langer te wachten en tot sloop over te gaan. Verder heeft Staatsbosbeheer erop gewezen dat verzoekster gevolg had gegeven aan het vonnis van de kantonrechter en daartegen nog geen hoger beroep had aangetekend. Uiteindelijk heeft de Raad van State op 7 mei 2008 uitspraak gedaan.

Zoals Staatsbosbeheer heeft aangegeven bestonden er geen bestuursrechtelijke belemmeringen voor het slopen van het huis. Voorts blijkt uit de reactie van Staatsbosbeheer dat zij wel oog had voor de belangen van verzoekster in die zin dat zij de uitspraak van de Raad van State, die op 5 september 2007 zou volgen, heeft afgewacht. Dat Staatsbosbeheer, toen de uitspraak werd uitgesteld, vervolgens niet langer met de sloop heeft gewacht acht de Nationale ombudsman begrijpelijk. Het feit dat de Raad van State uiteindelijk zijn goedkeuring aan het bestemmingsplan heeft onthouden en dat alsnog de MER-procedure moest worden doorlopen maakt dat niet anders.

De gedraging is behoorlijk.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van Staatsbosbeheer te Driebergen is niet gegrond.

## **Onderzoek**

Op 15 november 2007 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van mevrouw G. te Rotterdam, met een klacht over een gedraging van Staatsbosbeheer te Driebergen.

Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

Het resultaat van et onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen.

De reactie van verzoekster gaf geen aanleiding om het verslag aan te vullen.

De reactie van Staatsbosbeheer gaf aanleiding het verslag op een enkel punt aan te vullen.

#### Informatieoverzicht

De bevindingen van het onderzoek zijn gebaseerd op de volgende informatie:

1. Verzoekschrift van 14 november 2007.

2. De reactie van Staatsbosbeheer op de klacht, gedateerd 25 januari 2008, met als bijlagen onder meer:

Vonnis van de rechtbank van 27 juni 2007;

Briefwisseling tussen Staatsbosbeheer en verzoekster of haar gemachtigde in de periode juli 2006 - december 2006.

3 Brief van verzoekster aan de Nationale ombudsman van 7 mei 2008, met daarbij de uitspraak van de Raad van State van dezelfde datum over het bestemmingsplan.

4. Notitie van een telefoongesprek d.d. 2 december 2008 tussen medewerkers van Bureau Nationale ombudsman en Staatsbosbeheer.

5. Een e-mailbericht van Staatsbosbeheer van 8 december 2008.

6. Een brief van verzoekster d.d. 10 januari 2009.

7. Een brief van Staatsbosbeheer aan de Nationale ombudsman van 3 februari 2009, met als bijlagen afschriften van correspondentie die tussen mei 2004 en juli 2006 plaatsvond tussen (onder meer) Staatsbosbeheer en verzoekster (al dan niet via haar gemachtigde).

8. Een afschrift van de brief die de advocaat van Staatsbosbeheer op 27 augustus 2007 naar verzoeksters advocaat stuurde.

## **Bevindingen**

Zie onder Beoordeling.

## **Achtergrond**