



Rapport

Datum: 10 februari 1998
Rapportnummer: 1998/020

Klacht

Op 1 augustus 1997 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer B. te Wamel met een klacht over een gedraging van het dagelijks bestuur van het polderdistrict Groot Maas en Waal te Druten. Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld. Op grond van de door verzoeker verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd:

Verzoeker klaagt erover dat het dagelijks bestuur van het polderdistrict Groot Maas en Waal:

1. ten behoeve van de uitvoering van het dijkverbeteringsplan in september 1996 een aan hem toebehorend stuk grond in bezit heeft genomen terwijl op 7 december 1995 al overeenstemming was bereikt over de aankoop en tijdelijke ingebruikneming van deze grond;
2. deze grond na de dijkverbetering in strijd met de aan hem gedane toezeggingen niet geheel aan hem maar ten dele aan een derde in gebruik heeft gegeven.

Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd het dagelijks bestuur van het polderdistrict Groot Maas en Waal verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben. Vervolgens werd verzoeker in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren. Tevens werd het polderdistrict Groot Maas en Waal een aantal specifieke vragen gesteld. Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen. De reacties van verzoeker en het polderdistrict gaven aanleiding het verslag aan te vullen.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

1. Feiten

1.1. Naar aanleiding van de verbetering van de dijk waaraan een aan verzoeker in eigendom behorende woning is gelegen, ontving verzoeker met dagtekening 10 november 1995 een brief van de taxatiecommissie van het polderdistrict Groot Maas en Waal (hierna: het polderdistrict) met onder meer de volgende inhoud:

"Op 3 november 1995 heeft een vertegenwoordiger van de taxatiecommissie van het polderdistrict Groot Maas en Waal de bij u in

eigendom zijnde en bij de dijkverbetering betrokken onroerende zaken opgenomen ten behoeve van de taxatie van de schadeloosstelling. Op basis van de voor de taxatie van belang zijnde gegevens heeft de taxatiecommissie het bedrag aan schadeloosstelling begroot voor de overdracht van eigendomsrechten dan wel gebruiksrechten van hieronder vermelde onroerende zaken aan het polderdistrict. Namens het polderdistrict Groot Maas en Waal wordt u het volgende aanbod gedaan:

A) De aankoop door het polderdistrict van de onroerende zaak plaatselijk bekend Wamel, buitendijks gelegen gronden en dijktaalud, deel uitmakend van het huisperceel van het agrarisch bedrijf aan de (...)straat (...) te Wamel (...) groot 2.697 m², bestaande uit een dijkhelling groot 1.060 m² en een gedeelte vlak terrein groot 1.637 m², (...) en B) Voor de tijdelijke ingebruikneming voor de duur van naar verwachting maximaal 2 jaar in het kader van de uitvoering van het dijkverbeteringsplan, van de onroerende zaken, kadastraal bekend, gemeente Druten (...) groot 620 m² (...), wordt u aangeboden een bedrag inclusief schadeloosstelling van f20.171, (...) Wij verzoeken u op bijgaand acceptatieformulier aan te geven of u akkoord gaat met het hier verwoorde aanbod. Indien u niet akkoord gaat met het hier verwoorde aanbod, verzoeken wij u dit eveneens op het formulier aan te geven met vermelding van uw redenen. (...) Uw verzoek om de aan te kopen gronden na afloop van de dijkverbeteringswerken middels een gebruikersovereenkomst wederom in gebruik te krijgen wordt door het polderdistrict in overweging genomen."

1.2. Verzoeker liet in reactie op de brief van de taxatiecommissie aan het polderdistrict weten dat hij niet accoord kon gaan met de aangeboden schadeloosstelling. Het polderdistrict deelde op 28 november 1995 onder meer het volgende aan verzoeker mee: "Het is u bekend dat het polderdistrict grote haast heeft met de uitvoering van de dijkverbetering op eerdergenoemd traject. In verband daarmee is het noodzakelijk op zeer korte termijn van u te vernemen of u kunt instemmen met het aangepaste bod, groot f 23.031, voor de aankoop van (gedeelten van) de aan u in eigendom toebehorende percelen (...) met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 2.697 m² en de tijdelijke ingebruikname van gedeelten van de percelen Wamel (...) met een gezamenlijke oppervlakte van + 620 m² (...). Na uitvoering van de werkzaamheden kunt u de dijkhellingen (zowel binnen als buitendijks gelegen taalud) in gebruik krijgen onder nader door het polderdistrict te stellen voorwaarden. (...) In verband met de noodzakelijke snelheid van uitvoering van het onderhavige dijkverbeteringswerk (...) wenst het polderdistrict uiterlijk op 6 december 1995 te beschikken over de van u benodigde gronden. Teneinde de uitvoering van het werk niet te stagneren, zal in afwijking van de op de voorlichtingsavond toegelichte verwervingsprocedure het tweede bod tevens het laatste bod inhouden. Wij verzoeken u derhalve bijgevoegd acceptatieformulier alsnog voor accoord te ondertekenen en aan ons te retourneren **vóór 4 december 1995** (...). Na ontvangst van het acceptatieformulier ontvangt u van ons zo spoedig mogelijk de benodigde overeenkomsten ter ondertekening. Voor de goede orde maken wij u nog attent op de mogelijkheid, die het polderdistrict Groot Maas en Waal heeft om op basis van artikel 5 van (de) Deltawet Grote Rivieren, onroerende zaken, die zijn gelegen in het goedgekeurde plan tot dijkverbetering onmiddellijk in bezit te nemen, indien met de

rechthebbende niet op minnelijke basis tot overeenstemming kan worden gekomen. Indien u derhalve niet alsnog instemt met het hierboven verwoorde aanbod zal het polderdistrict op 5 december 1995 overgaan tot het uitvaardigen van een last tot onmiddellijke inbezitname van de betreffende onroerende zaken. Hierbij zal tevens de tijdelijk in gebruik te nemen grond in bezit worden genomen, aangezien deze noodzakelijk is voor de realisering van het onderwerpelijke dijkverbeteringswerk. Na uitvoering van het werk zal de tijdelijk in gebruik te nemen grond aan u 'om niet' worden teruggeleverd."

1.3. Naar aanleiding van de brief van het polderdistrict van 28 november 1995 en het daarin opgenomen aanbod vond een gesprek plaats tussen verzoeker en een medewerker van het polderdistrict. Tijdens dit gesprek werd vastgesteld dat de door het polderdistrict gebruikte aankoopgegevens niet juist waren. Dit was aanleiding voor het polderdistrict om verzoeker eerst mondeling op 1 december 1995 en vervolgens schriftelijk op 6 december 1995 een nieuw aanbod, inclusief schadeloosstellingen, te doen van f 31.500. In de brief van 6 december 1995 stond onder meer het volgende:

"De taxatie is ondermeer gebaseerd op het gegeven dat de in de transactie begrepen dijkstellingen na uitvoering van de werkzaamheden wederom bij u in gebruik komen middels een gebruikersovereenkomst. (...) Op 4 december 1995 (...) en op 5 december 1995 (...) heeft u andermaal laten weten niet accoord te gaan met bovengenoemde bijgestelde schadeloosstelling. Wij constateren derhalve dat wij helaas met u niet op minnelijke basis tot overeenstemming kunnen komen. Aangezien het polderdistrict Groot Maas en Waal thans op zeer korte termijn een start maakt met de noodzakelijke dijkverbeteringswerken op de van u aan te kopen resp. tijdelijk in gebruik te nemen oppervlakten, zal zij thans gebruik maken van de mogelijkheid, om op basis van artikel 5 van (de) Deltawet Grote Rivieren, onroerende zaken, die zijn gelegen in het goedgekeurde plan tot dijkverbetering onmiddellijk in bezit te nemen, indien met de rechthebbende niet op minnelijke basis tot overeenstemming kan worden gekomen. Indien u derhalve niet alsnog instemt met het hierboven verwoorde aanbod zal het polderdistrict op 7 december 1995 overgaan tot het uitvaardigen van een last tot onmiddellijke inbezitname van de betreffende onroerende zaken. Hierbij zal tevens de tijdelijk in gebruik te nemen grond in bezit worden genomen, aangezien deze noodzakelijk is voor de realisering van het onderwerpelijke dijkverbeteringswerk. Na uitvoering van het werk zal de tijdelijk in gebruik te nemen grond aan u 'om niet' worden teruggeleverd. Indien u mocht besluiten om alsnog in te stemmen met bovengenoemde bieding, dan dient u dit uiterlijk donderdag 7 december voor 09.30 uur 's morgens telefonisch aan ons mede te delen."

1.4. Op 7 december 1995 ontving het polderdistrict het acceptatieformulier van verzoeker retour. Verzoeker had op het formulier het volgende aangekruist:

"...Ondergetekende deelt mede:

a. Het hierboven verwoorde aanbod (f 31.500; N.o.) te accepteren. Ondergetekende verzoekt de taxatiecommissie de betreffende contracten op te stellen en deze aan hem/haar ter ondertekening toe te zenden..."

1.5. Op 10 mei 1996 deelde het polderdistrict het volgende aan verzoeker mee:

"...Wij hebben het acceptatieformulier ontvangen, naar aanleiding van het namens het

polderdistrict uitgebrachte bod op een gedeelte van de eigendommen. Hierin verklaart u akkoord te kunnen gaan met de verkoop van uw eigendommen voor het door het polderdistrict geboden bedrag en de in de conceptovereenkomsten en algemene voorwaarden verwoorde bepalingen. Wij doen u hierbij volgens afspraak de koopovereenkomst met tijdelijke ingebruikneming, in viervoud toekomen. Wij verzoeken u vriendelijk de overeenkomsten in drievoud te ondertekenen en zo spoedig mogelijk (...) aan ons te retourneren. De koopovereenkomst zal worden aangegaan onder de bijgevoegde algemene voorwaarden. Nadat de overeenkomst door de dijkstoel van het polderdistrict is bekrachtigd, zal de leveringsakte z.s.m. worden gepasseerd bij (de) notaris..."

1.6. Het polderdistrict schreef op 19 augustus 1996 het volgende aan verzoeker: "...Reeds in december 1995 zijn wij met u op minnelijke wijze tot een accoord gekomen inzake de verkoop van gronden door u aan het polderdistrict, ten behoeve van de dijkverbetering. Tot onze spijt hebben wij moeten constateren dat u nog immer niet de overeenkomsten ondertekend aan ons retour heeft gezonden, ondanks regelmatig rappelleren van onze zijde. Als reden van het niet retour zenden van de overeenkomsten geeft u aan dat u een artikel in de koopovereenkomst wilt, waarin blijkt dat u na uitvoering van de dijkverbetering de door u verkochte gronden wederom in gebruik krijgt. Ik wil u erop wijzen dat aan u reeds, zowel mondeling als schriftelijk (brief d.d. 28 november), een toezegging is gedaan door het polderdistrict omtrent het hergebruik van voormelde grond, na uitvoering van de dijkverbeteringswerkzaamheden. Daar het polderdistrict toekomstig hergebruik ook bij andere grondeigenaren niet opneemt in de koopovereenkomst, zal dit ook bij u niet geschieden. Wij doen dan ook een laatste beroep op u om de ondertekende overeenkomsten voor 30 augustus aan ons te retourneren. Hoewel reeds overeenstemming met u is bereikt inzake de schadeloosstelling en hoewel er reeds toezeggingen zijn gedaan omtrent het hergebruik van de verkochte gronden, ziet het polderdistrict zich helaas genoodzaakt, ingeval u de overeenkomsten niet voor genoemde datum retourzendt, om alsnog over te gaan tot het uitvaardigen van een lastgeving tot onmiddellijke inbezitname, één en ander conform artikel 5 van de Deltawet Grote Rivieren. De lastgeving zal, indien dit noodzakelijk is, uitgaan op 3 september 1996..."

1.7. Verzoeker reageerde op 27 augustus 1996 als volgt: "...De kern van mijn acceptatie zoals u schrijft in Dec 1995 tot een accoord gekomen bevatte de afspraak met (de taxatiecommissie; N.o.) dat wij de dijk na het gereedkomen zonder belemmeringen terugkrijgen. Dit is ons meerdere keren toegezegd, temeer dat dit voor ons van wezenlijk belang is (zandbedrijf). Wat is er dan verkeerd aan om te mogen veronderstellen dat deze toezeggingen zichtbaar gemaakt worden? Uitgaande van deze toezegging zijn wij uiteindelijk accoord gegaan met dit shadebod..."

1.8. Het polderdistrict liet op 4 september 1996 het volgende aan verzoeker weten: "...Reeds eerder is u uiteengezet dat het polderdistrict in zijn aankoopbeleid geen verplichtingen aangaat ten aanzien van het toekomstig gebruik. Naar de opvatting van ons bestuur dienen deze zaken gescheiden van elkaar te worden behandeld. Bij uitzondering is reeds voor het voltooien van het dijkverbeteringsplan met u een afspraak gemaakt ten

aanzien van het toekomstig gebruik. Als uiterste compromis is op mijn initiatief aan de overeenkomst toegevoegd een artikel "nadere afspraken", waarbij de u bekende brief wordt gekoppeld aan de overeenkomst. Ik ben van mening dat daarmee op een voor ons nog net acceptabele wijze aan uw verzoek wordt voldaan. Inmiddels is de tijd van verder overleg verstreken en de uitvoering vraagt nu een direct handelen, waarvoor ik uw begrip vraag. Ik reken erop dat u per omgaande deze overeenkomst in viervoud ondertekent en daarna bij ons afgeeft. Om formele redenen moet ik daarvoor een termijn stellen en acht ik gezien al het voorgaande overleg daartoe 2 x 24 uur na de dagtekening van deze brief redelijk. Mochten binnen die termijn de getekende exemplaren niet in ons bezit zijn, dan zal zonder verder overleg direct daarop aansluitend de last tot inbezitname uitgaan..." Bij de brief van het polderdistrict van 4 september 1996 was een overeenkomst gevoegd met daarin de volgende tekst:

"...

nadere afspraken Ten aanzien van het gebruik van de dijkhellingen na uitvoering van de werkzaamheden wordt verwezen naar de brief van het polderdistrict d.d. 28 november 1995, welke aan deze overeenkomst is gehecht, waarbij wordt verwezen naar de gele markering..."

1.9. Verzoeker deelde op 5 september 1996 het volgende aan het polderdistrict mee: "...In onderhandeling met (de taxatiecommissie; N.o.) is ons toegezegd dat wij na het gereedkomen van de dijk deze weer terug krijgen in gebruik zoals voorheen toen het ons eigendom was zonder voorwaarden. Dit alles heeft te maken met onze bedrijfsvoering. Deze: zonder voorwaarden willen wij opgenomen zien in de koopovereenkomst..."

1.10. Het polderdistrict reageerde op 6 september 1996 onder meer als volgt: "Het polderdistrict Groot Maas en Waal heeft diverse malen getracht met u tot overeenstemming te komen inzake het in eigendom verwerven en tijdelijk in gebruik nemen van de percelen (...) met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 4.205 m2. (...) Hoewel overeenstemming is bereikt over de hoogte van de schadeloosstelling en hoewel er bij schrijven van 28 november toezeggingen zijn gedaan omtrent het hergebruik van de dijkhelling na uitvoering van de werkzaamheden en dat deze brief aan de koopovereenkomst is gekoppeld, weigert u de koopovereenkomsten te ondertekenen. Op grond van het bepaalde in artikel 5 eerste lid van de Deltawet Grote Rivieren is het polderdistrict bevoegd tot onverwijld inbezitneming van onroerende zaken ten behoeve van de in het kader van voornoemde wet uit te voeren werken. Met betrekking tot de bovengenoemde percelen/perceelsgedeelten achten wij het noodzakelijk om van deze bevoegdheid gebruik te maken. Wij delen u hierbij mede dat wij een last hebben gegeven tot onverwijld inbezitneming van bovenvermelde percelen. (...) Op het moment van inbezitneming gaat de eigendom van de in bezit genomen gronden over op het polderdistrict. De tijdelijk in gebruik te nemen gronden (...) met een gezamenlijke oppervlakte van + 620 m2 zullen na uitvoering van het werk "om niet" aan u worden teruggeleverd. U ontvangt van het polderdistrict zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie maanden na heden, een gerechtelijk aanbod tot schadeloosstelling in de vorm van

een deurwaardersexploot."

1.11. Bij de brief van het polderdistrict van 6 september 1996 was de last tot inbezitneming gevoegd. Daarin stond onder meer het volgende:

"dat het polderdistrict ten behoeve van de uitvoering van deze werken dient te beschikken over gronden die in eigendom zijn bij (verzoeker; N.o.); dat getracht is langs minnelijke weg overeenstemming te bereiken over het in eigendom verwerven van de benodigde gronden; dat deze overeenstemming tot op heden niet bereikt is; dat het op dit moment volstrekt noodzakelijk is dat het polderdistrict over de betreffende gronden kan beschikken; dat de betreffende gronden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 eerste lid van de Deltawet grote rivieren, in bovenaangehaald traject zijn aangewezen; (...) gelet op het bepaalde in de Deltawet grote rivieren; **BESLUIT:**

gedeelten van de percelen uiterwaard, dijkelling en tuin te Wamel (...) met een gezamenlijke oppervlakte van + 4.205 m², welke in eigendom toebehoren aan (verzoeker; N.o.) (...), **onmiddellijk in bezit te nemen.**"

1.12. Verzoeker ontving op 16 oktober 1996 een gerechtelijk aanbod tot schadeloosstelling van f 31.500. Daarin was aangegeven dat het polderdistrict dit bedrag, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 6 september 1996, op 16 oktober 1996 op een rekening van verzoeker had overgemaakt.

1.13. Het polderdistrict schreef op 27 september 1996 onder meer het volgende aan verzoeker:

"Alle percelen die na afronding van de verbeteringswerkzaamheden gelegen zijn in een onderdeel uitmaken van de nieuwe waterkering (bandijk) zijn in eigendom en beheer van het polderdistrict Groot Maas en Waal. (...) Voor de percelen binnen en buitendijkelling is inmiddels een beheersplan opgesteld. Dit plan geeft aan dat percelen die voor gebruik door derden in aanmerking komen, uitgegeven zullen worden op basis van zogenaamde onderhoudsovereenkomsten. Het gehele dijktraject is daartoe verdeeld in zogenaamde beheersvakken. Ook de beheersvorm per beheersvak wordt aangegeven. (...) Wat betekent dit nu voor u? Er is gekeken welke aangrenzend en/of voormalig grondeigenaren of voormalig gebruikers een voorkeursrecht genieten, met wie afspraken zijn gemaakt ten aanzien van het gebruik na dijkverbetering en wie een verzoek om gebruik heeft ingediend. Aan de hand van deze inventarisatie is een toedelingslijst opgesteld. U komt voor op de toedelingslijst, zoals hiervoor omschreven. Bij deze brief is dan ook een situatieschets gevoegd waarop aangegeven welk beheersvak u van het polderdistrict in gebruik kunt krijgen op basis van een onderhoudsovereenkomst."

1.14. Bij de brief van het polderdistrict van 27 september 1996 was een antwoordstrook gevoegd waarop verzoeker kon aangeven of hij al dan niet was geïnteresseerd in het gebruik van beheersvak nummer Y. Het polderdistrict ontving deze antwoordstrook op 9 oktober 1996 retour van verzoeker. Verzoeker gaf op het formulier aan dat hij niet alleen was geïnteresseerd in het gebruik van beheersvak nummer Y, maar ook in het gebruik van beheersvak nummer X en een deel van beheersvak nummer Z.

1.15. Verzoeker schreef op 10 april 1997 onder meer het volgende aan het polderdistrict: "Wij (...) hebben bij de onderhandelingen tot aankoop dijk, toezegging gekregen dat de dijk

na gereedkomen weer aan de voormalige eigenaar teruggegeven wordt in beheer. Wat blijkt: er is een deel van de dijk toegezegd aan een ander die nimmer dijk in eigendom heeft gehad. Wij hebben (twee medewerkers van het polderdistrict; N.o.) gewezen op de juridische fout die zij maken. De toezegging heb ik n.l. zwart op wit met de handtekening van (de taxatiecommissie; N.o.). (...) De dijk is een onderdeel van het agrarisch bedrijf. Voor de dijkafrasteringen geplaatst worden wil ik een antwoord over dit probleem."

1.16. Het polderdistrict reageerde op 14 april 1997 onder meer als volgt:

"De situatie van het beheersvak nummer X is nog eens onder de loep genomen om de redelijkheid van toedeling van dit stuk aan mevrouw G. (een buurvrouw van verzoeker; N.o.) te bezien in plaats van aan u. Tijdens de grondverwerving is niet verklaard dat u **alle** verkochte percelen weer in onderhoud aangeboden zou krijgen. Dit hebben wij aan niemand toegezegd. Het is altijd de bedoeling geweest, en dit is al tijdens de planvoorbereiding uitgesproken, aanwonenden de dijkstukken van de groene dijk in onderhoud te geven die in het verlengde lopen van de binnendijks gelegen tuingrenzen. Op deze wijze wordt door de diversiteit van het beheer het aanzicht van de dijk levendiger en dus aantrekkelijker. Het beheersvak X past dan ook bij de breedte van het perceel van mevrouw G. (...) Het terugdraaien van de toedeling van vak nummer X aan mevrouw G., ook al omdat zij deze toedeling had aanvaard vind ik niet redelijk. Wat ik u wel kan toezeggen is dat als (het betrokken beheersvak; N.o.) nog eens opnieuw toegedeeld moet worden aan u als eerste gevraagd zal worden het onderhoud hierop te doen."

1.17. De gemachtigde van verzoeker liet op 21 april 1997 onder meer het volgende aan het polderdistrict weten:

"In uw brief gaat u niet in op de essentie van het verhaal:

in het schrijven van de taxatiecommissie is indertijd de volgende zinsnede opgenomen:

"De taxatie is onder meer gebaseerd op het gegeven dat de in de transactie begrepen berghellingen na uitvoering van de werkzaamheden wederom bij u in gebruik komen middels een gebruikersovereenkomst." U hebt zich niet aan deze afspraak gehouden, immers het stuk dijkhelling onder nummer X toegewezen aan een ander. Uw argument dat niet verklaard is dat alle verkochte percelen weer in onderhoud zouden worden aangeboden, snijdt geen hout. (...) Namens (verzoeker en zijn echtgenote; N.o.) verzoek ik u het bedoelde perceel alsnog aan hen aan te bieden. Dit is temeer van belang omdat de grond onderdeel uitmaakte van het bedrijf van (verzoeker; N.o.)."

1.18. Het polderdistrict deelde op 28 april 1997 het volgende aan verzoeker mee:

"...Het polderdistrict heeft met u in de grondverwervingsperiode op alle mogelijke manieren getracht met u tot overeenstemming te komen. Dat is niet gelukt. De gronden zijn daarop in bezit genomen in september j.l. U bent op dat moment niet accoord gegaan met de toezeggingen onzerzijds omtrent het hergebruik van de dijkhelling na uitvoering van de werkzaamheden. Aan u was op dat moment de keuze. Afspraken die in het minnelijk overleg tot stand komen gaan bij onteigening of lastgeving niet automatisch mee. Het polderdistrict is gehouden aan de bepalingen in de lastgeving. Daarin staat niets vermeld over hergebruik van dijkhellingen. Wel zult u de gronden met de bestemming tijdelijk in gebruikname na afloop van het werk formeel teruggeleverd krijgen..."

1.19. Op 16 mei 1997 leverde de aannemer van de dijkverbeteringswerkzaamheden het werk op het dijkvak Wamel op. Het polderdistrict liet bij brief van 29 oktober 1997 aan verzoeker weten dat hij de gronden die door het polderdistrict tijdelijk in gebruik waren genomen vanaf november 1997 weer volledig in gebruik kreeg.

2. Standpunt van verzoeker

Het standpunt van verzoeker is weergegeven in de klachtsamenvatting onder **KLACHT** en in de onder **1. Feiten** opgenomen brieven van verzoeker.

3. Standpunt van het dagelijks bestuur van het polderdistrict Groot Maas en Waal

Het dagelijks bestuur van het polderdistrict Groot Maas en Waal liet in reactie op de klacht onder meer het volgende weten:

"In het kader van de Deltawet grote rivieren heeft het polderdistrict 40 km dijk verbeterd in de afgelopen tweeëneenhalf jaar. Het dijkvak Wamel maakt hier deel van uit. Van (verzoeker; N.o.) moesten gronden uit dit dijkvak worden aangekocht om de dijkverbetering mogelijk te maken. Op 10 november werd daartoe een eerste bieding gedaan. (Verzoeker; N.o.) kon hier niet mee accoord gaan. Op 28 november werd vervolgens een aangepast bod gedaan waarbij tevens de toezegging van het polderdistrict werd vermeld dat (verzoeker; N.o.) het gebruik van de te verkopen dijkhellingen zou krijgen nadat de dijkverbeteringswerkzaamheden zouden zijn afgerond. Een laatste, weer aangepast, bod werd op 6 december 1995 gedaan. Middels het meegestuurde acceptatieformulier liet (verzoeker; N.o.) weten met het aanbod van 6 december accoord te kunnen gaan en verzocht de betreffende contracten op te stellen en deze ter ondertekening toe te zenden. (Verzoeker; N.o.) heeft vervolgens geweigerd de overeenkomsten te tekenen, ondanks de toezeggingen, zowel mondeling als schriftelijk, van het polderdistrict over het gebruik van de dijkhellingen na de dijkverbeteringswerkzaamheden. (Verzoeker; N.o.) kon niet duidelijk worden gemaakt dat het opnemen van deze afspraak in de overeenkomst een ongelijkheid teweeg zou brengen in de behandeling van de andere honderden partijen waarmee het polderdistrict al rond de tafel had gezeten en waarmee een accoord was bereikt. Ook bij die partijen heeft het polderdistrict geweigerd het gebruik van dijkhellingen vast te leggen in de overeenkomst en daarmee ook in de notariële akte. Omdat daardoor voor het polderdistrict geen zekerheid kon worden verkregen dat de dijkverbetering ter plaatse volgens de vastgestelde plannen kon worden uitgevoerd, werden de percelen van (verzoeker; N.o.) in bezit genomen. De minnelijke overlegsituatie wordt door de inbezitname beëindigd. Bijzondere afspraken die in dit minnelijk overleg zijn gemaakt, worden niet meegenomen naar de inbezitname of onteigeningssituatie. (Verzoeker; N.o.) heeft alle mogelijkheden gekregen om in de minnelijk overlegsituatie datgene te krijgen wat hij noodzakelijk vond. Het polderdistrict heeft die mogelijkheid in redelijkheid via vele gesprekken en briefwisselingen geboden. Alles is geprobeerd om (verzoeker; N.o.) te overtuigen dat het uiteindelijke voorstel van het polderdistrict, de betreffende brief aan de overeenkomst te koppelen, het hoogst haalbare was. (...) Van het gedeelte dijk waar (verzoeker; N.o.) aan woont, is in de plannen voor dijkverbetering aangegeven dat het beheer ervan bij voorkeur aan de aanwonenden behoorde te worden uitgegeven. Hiermee kon worden bereikt dat het

typische beeld van doorgaande, over de dijk gelegen percelen met bijbehorende afrasteringen en een gevarieerd gebruik en daarmee ook een gevarieerd uiterlijk, zou worden versterkt. Wij hebben dus alle aanwonenden een aanbod gedaan het gedeelte dijk dat achter hun woning was gelegen, te beheren. Dus ook (verzoeker; N.o.) en zijn beide burens. Omdat de afspraken (waaronder gebruik dijkhelling) in het minnelijk overleg niet door (verzoeker; N.o.) werden bekrachtigd, waren wij niet gebonden aan een bijzondere afspraak en konden de indeling en uitgave van dijkgedeelten naar eigen inzicht en redelijkheid doen. Dat is dan ook de reden dat de burens van (verzoeker; N.o.) een stukje dijk achter hun woning in beheer aangeboden hebben gekregen. Zij hadden daar overigens ook om gevraagd."

4. Reactie van verzoeker

Verzoeker deelde onder meer het volgende mee:

"Het verhaal tot en met 061295 klopt (...). Ik heb het bod na dreiging om meteen met de werkzaamheden te beginnen aanvaard. Er is door mij nimmer verzocht om de betreffende contracten op te stellen, dat is mijn taak niet en er waren er al honderden in voorraad. In overeenkomst is vastgelegd dat doordat de dijk na werkzaamheden weer in mijn beheer kwam een lagere schadevergoeding is vastgesteld (in geding)! Bij de inbezitname of c.q. onteigeningssituatie zijn alle afspraken nagekomen. Waarom deze niet? Ik ben zwaar gedupeerd doordat een deel van de schapenstapel verkocht is moeten worden omdat ik tijdens de aflamperiode nu te weinig grond bij huis heb. Voor de polder Groot Maas en Waal was er geen enkele onzekerheid, de dijk was op hoogte en breedte toen de gefingeerde onteigening intrad m.a.w. de dijk was klaar (zou ik hem terugplaatsen)? en ook het bedrag voor vergoeding en schadeloosstelling lag vast. Hoe gefingeerd de onteigening was, bleek dat enkele dagen hierna, de acceptatie van het bod van 6 december 1995 als een gerechtelijk bod op mijn bankrekening was bijgeschreven. Na reclame over de toegezegde rente mijnerzijds over het overeengekomen bod, kwam ook de rente vanaf 6 december 1995 op mijn bankrekening. De onteigening had enkel als reden "mond dood" te maken. De polder erkent dat ze mondeling toezeggingen heeft gedaan, zoals de betreffende toezegging van (de taxatiecommissie; N.o.) dat de overeenkomst in koopcontract vastgelegd zou worden. (...) De polder erkent dat één buur om dat stukje grond heeft gevraagd, en dat was al in de beginne toen ik ervan uitging, dat volgens vastlegging (contract) en rekening houdend met de schadeloosstelling deze dijk aan mij zou komen. Ondergetekende was toch de eigenaar ook gebruiker, ik heb toch een deel van schapenstapel moeten verkopen, ik vind het irreëel om de dijk(vak) aan mensen te geven die het zelf niet kunnen beheren, of zelfs geen vee hebben."

5. Nadere informatie

Naar aanleiding van een vraag van de Nationale ombudsman liet het polderdistrict onder meer nog het volgende aan de Nationale ombudsman weten:

"Uw eerste vraag betrof de zinsnede in de brief aan (verzoeker van 6 december 1995; N.o.), waarin wordt vermeld dat er in de taxatie rekening was gehouden met het weer ingebruik krijgen van de stukken dijkhelling na uitvoering van de werkzaamheden. Deze vraag heb ik de taxateur voorgelegd. Hij gaf aan, na bestudering van de taxatie, dat er met

het weer in gebruik krijgen van de dijkellingen geen rekening is gehouden. Het is de gebruikelijke taxatie opzet, waarbij met deze zaken geen rekening werd gehouden. De vergoeding is dus in beginsel wat aan de hoge kant. Deze zinen woordkeus moeten meer gezien worden als een extra signaal, een bevestiging en benadrukking van de houding van het polderdistrict op dat laatste moment van "minnelijk overleg", om de helling weer aan (verzoeker; N.o.) in gebruik te geven."

6. Reacties op de bevindingen

6.1. Het dagelijks bestuur van het polderdistrict Groot Maas en Waal merkte onder meer het volgende op:

"Graag maak ik van de gelegenheid gebruik nog enkele opmerkingen te maken met name ten aanzien van de reactie van de verzoeker. (Verzoeker; N.o.) had het bod van het polderdistrict na overleg en bijstelling wel aanvaard, maar was niet bereid de daartoe opgestelde contracten te ondertekenen. Daarom kan het notarieel transport niet plaatsvinden. Hij hoefde niet te verzoeken om een contract/overeenkomst op te stellen, dat heeft het polderdistrict uiteraard laten doen door het taxatiebureau. Zoals eerder is gemeld is bij de vaststelling van de hoogte van de schadeloosstelling geen rekening gehouden met het feit dat (verzoeker; N.o.) een deel van het dijklichaam in gebruik zou krijgen middels een onderhoudsovereenkomst. Er is dus geen vermindering van de schadeloosstelling toegepast. Dat is overigens evenmin bij andere (talrijke) overeenkomsten toegepast. Uiteindelijk is de oppervlakte die (verzoeker; N.o.) na dijkverbetering in gebruik heeft gekregen (2300m²) slechts 500 m² minder dan hij vroeger in eigendom had. Bovendien is de gebruiksmogelijkheid door het toepassen van flauwere taluds verbeterd. Gezien de aanvankelijk constructieve opstelling van (verzoeker; N.o.) is het werk op zijn perceel op 6 mei 1996 gestart. Toen na verloop van tijd bleek dat (verzoeker; N.o.) niet wenste mee te werken aan de totstandkoming van de transportakte heeft de inbezitname op 6 september 1996 plaatsgevonden. Het werk was toen deels uitgevoerd en om geen risico's voor mogelijke procedures te lopen is toen overgegaan tot inbezitname. Daarna is het werk in 1996/1997 voltooid. Verder heeft het polderdistrict zich jegens (verzoeker; N.o.) bij de financiële afwikkeling net als bij anderen het geval was correct opgesteld. Derhalve zijn middels de deurwaarder de toegezegde vergoedingen zo snel mogelijk betaald. Bij de uitgifte van de dijkpercelen zijn alle aanwonenden gevraagd hun belangstelling aan te geven. Op basis daarvan heeft ook de buurman van (verzoeker; N.o.) een smal dijkperceel gevraagd en toebedeeld gekregen. Als blijkt dat deze het perceel niet op de juiste wijze zou onderhouden dan wordt de onderhoudsovereenkomst beëindigd en is het zeker mogelijk (en ook wel logisch) om een dergelijk perceel aan (verzoeker; N.o.) toe te delen."

6.2. Verzoeker liet het volgende weten:

"... blz 3 Uw verzoek om de aan te kopen...middels een gebruikersovereenkomst wederom in gebruik te krijgen:

moet zijn: de dijk na het gereedkomen weer in gebruik te krijgen zoals voorheen (toegezegd taxateur) blz 4

1.3. De bijbiedingen waren voor de ontbrekende 888m² grond. Dat toen ook al niet klopte.

blz 5

1.4. Er werd niet gevraagd aankruisingen te maken bij ondertekening van het acceptatieformulier. Ik heb het bod f 31.500 na dreiging toch geaccepteerd en daarvoor mijn handtekening gezet. De aankruising X gold als kennisgeving aan de taxateur (...) dat de op 01-12-95 thuis toegezegde (mondeling) nog niet was vastgelegd, in tegenstelling het tussenbod van f31.500 mondeling wel werd vastgelegd. Bovenstaande aanbidding geldt onder voorbehoud van het bereiken van overeenstemming (ook mondeling met de eigenaren). blz. 10. Er is gekeken ten aanzien van een verzoek om gebruik (al eerder vermeld mevr. G. zelf niet in staat. 1.16 toezegging aan mij wel gedaan. Aanwonende de dijkstukken van de groene dijk in onderhoud te geven die in het verlengde lopen van de binnendijkse tuingrenzen, verder diversiteit van het beheer, aanzicht, levendiger, aantrekkelijker. Mevr. G. grenst niet aan de dijk. (...) blz. 13 Verzoeker (...) heeft alle mogelijkheden gekregen om in minnelijk overleg datgene te krijgen wat hij noodzakelijk vond. Dat is onjuist: bij minnelijk overleg is alles geweigerd, alleen dreiging onteigening en inbezitneming was hun "Credo".

Beoordeling

1. Ten aanzien van de inbezitneming van de grond op 6 september 1996

1.1. Verzoeker klaagt er in de eerste plaats over dat het dagelijks bestuur van het polderdistrict Groot Maas en Waal ten behoeve van de uitvoering van het dijkverbeteringsplan op 6 september 1996 een aan hem toebehorend stuk grond in bezit heeft genomen terwijl op 7 december 1995 al overeenstemming was bereikt over de aankoop en tijdelijke ingebruikneming van deze grond.

1.2. Voor de verbetering van de dijk waaraan een aan verzoeker in eigendom behorende woning is gelegen, diende het polderdistrict te beschikken over gronden die in eigendom waren bij verzoeker. Het polderdistrict wenste een deel van de aan verzoeker behorende grond te kopen en een deel tijdelijk in gebruik te nemen. Het polderdistrict deed daartoe laatstelijk op 6 december 1995 een aanbod aan verzoeker van f 31.500. Verzoeker ging op 7 december 1995 door ondertekening van het bij de brief van 6 december 1995 gevoegde acceptatieformulier akkoord met dit aanbod. Verder verzocht hij de taxatiecommissie de betreffende contracten op te stellen en deze aan hem ter ondertekening toe te zenden (zie **BEVINDINGEN** onder 1.4.).

1.3. Het polderdistrict stuurde de koopovereenkomst met tijdelijke ingebruikneming op 10 mei 1996 aan verzoeker met het verzoek de overeenkomst ondertekend te retourneren. Uit de daarop volgende correspondentie blijkt dat verzoeker deze overeenkomst noch de bij brief van 4 september 1996 aan hem gestuurde aangevulde overeenkomst (zie **BEVINDINGEN** onder 1.8.) wilde tekenen, omdat daarin niet was opgenomen dat hij de door hem aan het polderdistrict te verkopen dijkellingen na de dijkverbetering weer in gebruik zou krijgen zonder dat het polderdistrict daarbij voorwaarden zou stellen omtrent

dat gebruik. Volgens verzoeker was dit aan hem toegezegd.

1.4. Het polderdistrict heeft in zijn brief van 28 november 1995 aangegeven dat verzoeker na uitvoering van de dijkverbeteringswerkzaamheden de dijkhellingen in gebruik zou krijgen onder nader door het polderdistrict te stellen voorwaarden. In de brief van 6 december 1995 is aangegeven dat de in de transactie begrepen dijkhellingen weer bij verzoeker in gebruik zouden komen middels een gebruikersovereenkomst. Gelet op hetgeen in de brieven van 28 november en 6 december 1995 aan verzoeker is meegedeeld en op het feit dat verzoeker direct na de ontvangst van de brief van 6 december 1995 akkoord is gegaan met het voorstel van het polderdistrict, en gelet op de functie van de dijk (waterkering), is niet aannemelijk dat het polderdistrict op enig moment verzoeker heeft toegezegd dat hij de dijkhellingen na de dijkverbetering weer in gebruik zou krijgen zonder dat het polderdistrict daarbij voorwaarden zou stellen omtrent dat gebruik. Aldus bezien, kan verzoeker niet worden gevolgd in zijn opvatting dat de door hem gestelde toezegging onderdeel was van de overeenstemming die op 7 december 1995 was bereikt.

1.5. De door verzoeker gestelde toezegging was voor hem een essentieel onderdeel van de te sluiten overeenkomst. Dat blijkt ook uit het feit

dat hij naderhand heeft geweigerd de desbetreffende stukken te tekenen, omdat daarin de door hem gestelde toezegging niet was opgenomen. Gelet daarop heeft het polderdistrict in september 1996 zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat met verzoeker geen overeenstemming was bereikt, en dat er, aldus bezien, geen overeenkomst met verzoeker was tot stand gekomen. In die situatie was het polderdistrict vervolgens bevoegd om over te gaan tot inbezitneming van de grond. De onderzochte gedraging op dit punt is behoorlijk.

2. Ten aanzien van de toezegging omtrent het hergebruik van de dijkhellingen na de dijkverbetering

2.1. Verder klaagt verzoeker erover dat het polderdistrict in strijd met de aan hem gedane toezegging de in bezit genomen dijkhellingen na de dijkverbetering niet geheel aan hem, maar ten dele aan een derde in gebruik heeft gegeven.

2.2. Het polderdistrict is van mening dat het niet is gehouden aan de afspraak die met verzoeker is gemaakt omtrent het hergebruik van de dijkhellingen, omdat verzoeker de tijdens het minnelijk overleg gemaakte afspraken, waaronder de afspraak omtrent het hergebruik van de dijkhellingen, niet heeft bekrachtigd.

2.3. De tussen verzoeker en het polderdistrict gemaakte afspraken hadden onder meer betrekking op het hergebruik van de in de transactie begrepen dijkhellingen. Blijkens de brief van het polderdistrict van 6 december 1995 zou verzoeker na de dijkverbetering deze dijkhellingen weer in gebruik krijgen, onder nader door het polderdistrict te stellen voorwaarden. Het betreffende punt moet worden aangemerkt als een toezegging van de kant van het polderdistrict.

2.4. Uit de onder **BEVINDINGEN** opgenomen feiten blijkt dat het polderdistrict aanvankelijk

niet bereid was om een toezegging van zijn kant omtrent het hergebruik van de betreffende dijkhellingen in de koopovereenkomst op te nemen. Pas na aandringen van verzoeker was het polderdistrict bereid om in de overeenkomst te verwijzen naar deze toezegging aan verzoeker. Kennelijk was het polderdistrict van mening dat er geen reden was om deze toezegging over het hergebruik van de dijkhellingen op te nemen in de met verzoeker te sluiten overeenkomst. Naderhand, in zijn brief aan verzoeker van 19 augustus 1996, liet het polderdistrict weten dat toekomstig hergebruik ook bij andere grondeigenaren niet werd opgenomen in de koopovereenkomst. In de reactie van het polderdistrict aan de Nationale ombudsman werd op dit punt opgemerkt dat het uiteindelijke voorstel om de brief inzake hergebruik aan de overeenkomst te koppelen het hoogst haalbare was. Een en ander betekent dat er voor het polderdistrict een duidelijk onderscheid lag tussen de overeenkomst als zodanig, en andere afspraken, met name over het hergebruik.

2.5. Na het gereedkomen van de dijk heeft het polderdistrict een deel van de dijkhellingen die destijds eigendom waren van verzoeker aan een derde in gebruik gegeven. Het heeft zich in dat verband beroepen op de omstandigheid dat verzoeker de gemaakte afspraken (waaronder het gebruik van de dijkhelling) niet heeft bekrachtigd. Echter, niet valt in te zien waarom het niet doorgaan van de verwerving van de grond op grond van de voorgestelde koopovereenkomst ertoe zou hebben moeten leiden dat ook de eerdere toezegging over het hergebruik van de dijkhellingen kwam te vervallen. Hiervoor, onder 2.4., is al aangegeven hoe voor het polderdistrict zelf het punt van het hergebruik in feite los stond van de overeenkomst.

2.6. Gezien het vorenstaande moet worden geoordeeld dat het polderdistrict jegens verzoeker niet juist heeft gehandeld door, in strijd met de eerdere toezegging ter zake, de in bezit genomen dijkhellingen die oorspronkelijk aan verzoeker in eigendom toebehoorden na de dijkverbetering niet in hun geheel aan verzoeker in gebruik te geven. De onderzochte gedraging is op dit punt niet behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het dagelijks bestuur van het polderdistrict Groot Maas en Waal te Druten is niet gegrond ten aanzien van de inbezitneming van het aan verzoeker toebehorende stuk grond en gegrond ten aanzien van het hergebruik van de in bezit genomen dijkhellingen.