



Rapport

Datum: 8 juni 1998

Rapportnummer: 1998/214

Klacht

Op 5 maart 1997 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer F. te Vuren met een klacht over een gedraging van het polderdistrict Tieler en Culemborgerwaarden te Geldermalsen. Nadat van verzoeker op 28 maart 1997 een aanvulling op zijn klacht werd ontvangen, werd naar deze gedraging, die wordt aangemerkt als een gedraging van het dagelijks bestuur van het polderdistrict Tieler- en Culemborgerwaarden te Geldermalsen, een onderzoek ingesteld. Op grond van de door verzoeker verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd:

Verzoeker klaagt er over dat het polderdistrict Tieler en Culemborgerwaarden:

1. de toezegging niet is nagekomen om een gedeelte van zijn tuin op te hogen bij de werkzaamheden aan zijn perceel in het kader van de dijkverzwaring. Volgens verzoeker hebben twee met naam genoemde medewerkers van het polderdistrict Tieler en Culemborgerwaarden hem in maart 1996, bij de onderhandelingen over de ingrijpende wijzigingen aan zijn perceel, toegezegd dat een groot gat in de tuin zou worden opgevuld. Van de zijde van het polderdistrict Tieler en Culemborgerwaarden wordt dit vervolgens echter ontkend.
2. de werkzaamheden aan zijn perceel nog niet heeft voltooid.

Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd het dagelijks bestuur van het polderdistrict Tieler en Culemborgerwaarden (verder: het polderdistrict) verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben. De betrokken medewerkers werd verzocht om commentaar op de klacht te geven. Verzoeker werd vervolgens in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren. Tevens werd het dagelijks bestuur van het polderdistrict een aantal specifieke vragen gesteld en werd ten kantore van het polderdistrict een toelichting ontvangen op het standpunt van het polderdistrict. Voorts namen medewerkers van het Bureau Nationale ombudsman met achtereenvolgens verzoeker en twee medewerkers van het polderdistrict de situatie ter plekke in ogenschouw. Daarnaast werd een getuige telefonisch om een verklaring gevraagd. Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen. De reactie van het polderdistrict gaf geen aanleiding het verslag te wijzigen. Naar aanleiding van verzoekers reactie werd het verslag op één punt aangevuld.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

1. Feiten

1.1. Door het polderdistrict Tieler en Culemborgerwaarden werden vanaf omstreeks begin 1995 plannen ontwikkeld voor de verbetering van de Waaldijk ter hoogte van het dijkvak VurenGorinchem. Deze plannen behelsden ingrijpende werkzaamheden aan onder meer verzoekers perceel en dat van zijn buurman, beide gelegen aan deze dijk. Aanvankelijk was het uitgangspunt daarbij dat verzoekers woning en de aangrenzende woning van zijn buurman twee woningen onder één kap - zouden blijven staan. Omdat het gevaar bestond dat de woningen zouden worden beschadigd door uitvoering van de werkzaamheden, werd dit uitgangspunt verlaten. De herziene plannen behelsden onder meer de ophoging van een gedeelte van beide percelen en de sloop van beide woningen. Na afloop van de werkzaamheden zouden verzoeker en zijn buurman nieuwe woningen laten bouwen op een door het polderdistrict op te werpen terp.

1.2. Op 22 maart 1996 sloten het polderdistrict en verzoeker een voorlopig koopcontract af. Verzoeker verkocht een gedeelte van zijn perceel, inclusief zijn woning aan het polderdistrict. Voorts stond in het voorlopig koopcontract onder meer het volgende:

"Hij (verzoeker; N.o.) verklaart tevens de bevoegdheid te verlenen aan het polderdistrict de nodige werkzaamheden te doen verrichten op een gedeelte ter grootte van ongeveer 0.02.45 ha van voornoemd perceel, om te komen tot ophoging hiervan ter verbetering van de dijk ter plaatse, een en ander overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland krachtens de Deltawet grote rivieren goedgekeurde dijkverbeteringsplan; alsmede een gedeelte van het perceel ter grootte van ongeveer 0.00.35 ha te kunnen inrichten als werkstrook; een en ander als in het terrein is aangegeven en uit de bijgevoegde tekening blijkt. (...) Zulks met inachtneming van de volgende voorwaarden en bepalingen:

(...)

8. Het polderdistrict verplicht zich om tijdens de uitvoering van de dijkverbeteringswerken een eenvoudige afrit aan te leggen, conform de huidige situatie."

1.3. In een brief van 16 juli 1996 schreef verzoeker het polderdistrict onder meer het volgende:

"Tot slot nog iets anders, ik heb het er al even met de heer B. over gehad. Ik verzoek het Polderdistrict de betongrastegels tegen de hellingen van mijn opgehoogde tuin te sparen en te verwijderen alvorens de twee gearceerde plekken in mijn tuin op te hogen. De tegels zijn waardevol, vallen buiten de koopovereenkomst en zijn nodig om de latere hellingen, door de uitvoerder aangelegd, te beschermen. Het distrikt kan ze daarvoor gebruiken eventueel."

1.4. Vervolgens liet verzoeker het volgende weten in een brief van 28 oktober 1996, gericht aan R., medewerker van het polderdistrict:

"...Helaas is er tussen U en mij een meningsverschil ontstaan over uw toezeggingen m.b.t. het linker schuin gearceerde gedeelte op de tekening van mijn tuin. U neemt vooralsnog de

positie in dat de ophoging van genoemd gedeelte niet aan de orde is geweest en niet is overeengekomen. Overigens gaat het daarbij slechts om iets meer dan 100 m³ grond. Om tot een oplossing te geraken wil ik graag een poging doen Uw geheugen met feiten wat op te frissen. Vaststaat dat niet ik maar U de ophoging van genoemde plek (met 'gat' aan te duiden) in de onderhandelingen hebt ingebracht. Dat blijkt ook uit de tekening van juli '95 die mijn makelaar u inmiddels heeft laten zien. (...) Ook tijdens de gesprekken over de aankoop van mijn pand door de polder in maart '96, is op basis van genoemde tekening onderhandeld. Makelaar A., die bij die onderhandelingen aanwezig was, heeft dit onlangs zowel tegenover mij als U bevestigd. Dus ook dat staat vast. Zowel door U als door hem is tijdens de onderhandelingen in maart van dit jaar de ophoging van terp en 'gat' extra benadrukt om mij over te halen het geboden bedrag voor pand, waardevermindering, aankoop grond en verhuiskosten etc. te accepteren. De ophoging van terp en gat zou volgens Uw en A.'s berekeningen in totaal zo ca f10.000, waard zijn. Dat ik de ophoging van het 'gat' wel in de tekening, maar niet in de schriftelijke tekst van de overeenkomst heb laten opnemen heeft dan ook te maken met het feit dat U die ophoging als Uw belang en Uw doel etaleerde en daarmee een lagere verkoopprijs voor het pand etc. voor mij aannemelijk en legitiem probeerde te maken. Bij de uiteindelijke ondertekening van de overeenkomst in maart '96, kreeg ik eerst een tekening onder ogen waarbij het 'gat' met kruisjes gearceerd was, hetgeen 'aankoop grond' betekende. Toen ik de heer W. van uw bureau hierop wees, veranderde hij dat in

schuine strepen, maar duidde de terp en het 'gat' nu aan met 'tijdelijk in gebruik'. Toen ik hem daar toen vooraf aan de ondertekening op wees, zei hij dat het 'gat' evenals de terp zou worden opgehoogd en dat de terp nu op de tekening ook met tijdelijk in gebruik was aangeduid. Aangezien zowel U als de heer W., zich tegenover mij met het 'lokkertje' van de ophoging van het 'gat' en de terp sterk hebben gemaakt als zijnde ook het belang van de polder, en mijn makelaar mij toen telefonisch liet weten dat ik U op Uw woord kon geloven, heb ik dit zo gelaten. Vanuit deze schriftelijke, getekende en mondeling toegelichte overeenkomst heb ik u op 16 juli '96 een brief geschreven met het verzoek de grasbetontegels die op de hellingen van mijn tuin bij het 'gat' en de terp lagen te sparen. U hebt daarop niet gereageerd. Vervolgens heb ik alvast, indachtig de gemaakte afspraken en om de polder in deze wat tegemoet te komen, de grasbetontegels van de hellingen rondom het 'gat' op eigen kosten laten verwijderen. Ook heb ik toen zowel de aannemer (...) als uw projectuitvoerder (...) laten weten dat ik de ophoging van beide gearceerde stukken en het aanbrengen van een oprit bij voorkeur in een keer zag gerealiseerd. Dit om niet voortdurend in de modder te zitten, de ceptic-tank in het 'gat' z.s.m. te bedekken en vroegtijdig voor de winter klaar te zijn met een door de Polder aan te brengen waterwerende beschoeiing. (evenals bij de helling van de terp). Zij reageerden daarop wat vaag, reden waarom ik U in de maand augustus hierover heb opgebeld. Uw reactie was voor mij schokkend: U kon zich niets meer herinneren ooit over ophoging van het gat gesproken te hebben, laat staan dat U daarover met mij afspraken had gemaakt. Hooguit zou het gaan om een zogenaamde 'aanberming' en die lag er al volgens U. Toen ik U erop

wees dat makelaar A. getuige is geweest van de onderhandelingen en de door u gedane toezeggingen, zijn we telefonies overeengekomen het een en ander af te laten hangen van zijn getuigenis en dat U afhankelijk daarvan naar bevind van zaken zou handelen. Omdat U zich nader wilt oriënteren stuurt u vervolgens de heer (...) van Uw bureau bij mij langs om ter plekke met de tekening van maart '96 polshoogte te gaan nemen. Dit ook met het oog op het aanbrengen van een oprit. Zijn eerste spontane reactie was dat de tekening niet klopte. Het schuin gearceerde 'gat' zou zowel op de tekening als in de tuin veel groter zijn dan de door U geopperde aanberming. Hoewel de heer A. mijn versie van de schriftelijke en mondelinge overeenkomst, alsook die van het onderhandelingsproces met tekening en al, geheel heeft onderschreven, verneem ik van hem dat U, tegen Uw toezegging aan mij in, vooralsnog niet bereid bent de

ophoging van het 'gat' te laten uitvoeren. Wel hebt u een en ander op verzoek van mijn makelaar in beraad genomen. Aangezien niet alleen ik, maar ook de voor U betrouwbare makelaar A. zich de gevoerde onderhandelingen en gemaakte afspraken overigens zijn mondelinge afspraken ook geldige overeenkomsten exakt herinnert, mijn ceptictank al maanden boven de grond staat, verzoek ik U vriendelijk maar ook dringend de ophoging van het gat z.s.m. te realiseren. Zoals altijd ben ik kompromisbereid, maar afspraken zijn afspraken. En bij niet nakomen daarvan en eventuele schade daaruitvolgend is de Polder aansprakelijk.

. is namens mij bevoegd om met U tot een vergelijk te komen. Ik hoop dat U het mij niet moeilijker maakt dan de huidige dijkverzwaring al veroorzaakt, zodat de uitspraak van een van Uw medewerkers dat: het mensen die moeizame onderhandelingen met de Polder hebben gevoerd extra moeilijk wordt gemaakt, slechts een gedachtenspinsel is geweest..."

1.5. Het polderdistrict antwoordde bij brief van 12 november 1996 voor zover van belang als volgt op verzoekers brief:

"In de brief schrijft u over een meningsverschil met betrekking tot de ophoging van een klein deel van uw perceel. In het kader van de grondverwerving voor de dijkverbetering is hierover reeds in 1995 met u gesproken. Destijds is door het polderdistrict aangegeven dat het door u bedoelde gedeelte aan de westzijde van uw woning zal worden opgehoogd en dat een gedeelte als werkstrook is benodigd. De ophoging heeft betrekking op het onder een helling van 1:4 brengen van het betreffende deel van uw perceel. De latere planwijziging voor het amoveren en herbouwen van uw woning, waarbij met u opnieuw is onderhandeld over de schadeloosstelling, heeft geen invloed gehad op het tijdelijk benodigde gedeelte ten westen van de woning. Uw veronderstelling dat het perceelsgedeelte buiten de reeds bestaande terp door het polderdistrict zou worden aangevuld tot het niveau van de terp moet op een misverstand berusten. Voor zover ik kan nagaan is een dergelijk aanvulling in september 1995 wel door uw deskundige, de heer P., voorgesteld. Omdat de voorgestelde ophoging zou betekenen dat in plaats van de in het plan opgenomen 33 ca tussen de 100 en 150 ca zou moeten worden opgehoogd heb ik dit verzoek echter niet ingewilligd. De grondaankooptekeningen die zijn gevoegd bij het aanbod tot schadeloosstelling en het voorlopig koopcontract geven eveneens

aan dat slechts een klein deel conform het goedgekeurde plan wordt opgehoogd. Ik kan derhalve niet anders dan concluderen dat een ophoging van "het gat" geen deel uitmaakt van de met u gesloten overeenkomst."

1.6. In een brief van 13 december 1996 deelde verzoekers makelaar, de heer A., het polderdistrict het volgende mee:

"...Met betrekking tot de controverse tussen u en (verzoeker; N.o.) betreffende het 'gat' aan de westzijde van het perceel (...) wil ik u nogmaals wijzen op het feit dat ik getuige was van de gemaakte afspraak terzake tussen u en (verzoeker; N.o.), dit naar aanleiding van uw brief d.d. 1211 j.l. gericht aan (verzoeker; N.o.). Direct vooruitlopend op de bespreking met (verzoeker; N.o.) in Geldermalsen d.d. 213 j.l., ten einde tot een definitieve schadeloosstellingsovereenkomst te komen is met name met de heer W. en ondergetekende en vervolgens met u die schadeloosstelling besproken. Het verschil tussen de gewenste schadeloosstelling van f165.000,-, en de uiterste bieding uwerzijds bedroeg f15.000,- en dit zou onder meer worden opgevangen door het ophogen van de bouwkaavel, én het vullen van 'het gat'; dit vullen zou niet inhouden het ophogen tot de hoogte van de bouwterp, echter wel tot het niveau van de bestaande tuin. Het 'gat' is toen duidelijk gedefinieerd met de plaats waar puin ligt, en achter het bestaande haagje; zie foto en tekening, beide reeds in uw bezit. Volgens de heer W. en u zou het ophogen van de terp en het vullen van 'het gat' een waarde vertegenwoordigen van ca f10.000,-, zodat de totale waarde van de schadeloosstelling derhalve f160.000,- zou bedragen. Toen (verzoeker; N.o.) zich bij U en mij voegde is het een en ander puntsgewijs voorgelegd en is tevens nogmaals de definitie van het gat ter sprake gekomen, en uiteindelijk is (verzoeker; N.o.) met dit compromis akkoord gegaan. De betreffende overeenstemming werd door u onder tijdsdruk gezet wegens het feit dat de daaropvolgende dag de daartoe strekkende overeenkomst moest worden ondertekend. Uiteindelijk betreft het een relatief kleine kostenpost; het aanvoeren van ca 100 m³ grond en het uitvlakken daarvan, waarbij

(verzoeker; N.o.) zich ook het compromis kan voorstellen dat de ten behoeve van de bouwwerkzaamheden te ontgraven grond deel uit kan maken van de ca 100 m³ grond om het gat te vullen, zodat uiteindelijk de werkelijke kosten bestaan uit een bepaalde resterende hoeveelheid grond en man/machineuren. Het bovenstaande zal ik zonodig als getuige schriftelijk vastleggen en onder ede verklaren..."

1.7. In antwoord daarop liet het polderdistrict verzoekers makelaar in een brief van 15 januari 1997 het volgende weten:

"...In de onderhandelingen tussen u, uw cliënt en het polderdistrict Tieler en Culemborgerwaarden is nooit gesproken over het opvullen van het door uw cliënt aangehaalde "gat" ten westen van de terp (...). Hiervan ben ik stellig overtuigd. Naar mijn mening is er sprake van tweetal misverstanden. Ten eerste heeft de door u aangehaalde discussie over het ophogen van het bouwterrein namelijk plaatsgevonden bij de onderhandelingen over de percelen van de buurman van uw cliënt, de heer (...). Voorts is er mogelijk sprake van een onjuiste interpretatie van de tekening. Nogmaals, op de grondaankooptekening maart 1996, toegevoegd bij het voorlopig koopcontract, staan een

drietal arceringen te weten:

* schuine arcering tijdelijk in gebruik benodigd om terp en talud te realiseren * geblokte arcering aan te kopen grond wordt eigendom van het polderdistrict * gekruiste arcering werkstrook grond benodigd als werkterrein Het door u en (verzoeker; N.o.) bedoelde terrein heeft een gekruiste arcering en zal, indien de noodzaak daartoe is, als werkstrook gebruikt worden. In de onderhandelingen en bespreking is niet gesproken over het opvullen van dit "gat" en om die redenen ook niet op de tekening vermeld. Het door u genoemde kostenverhaal staat los van deze discussie. Het is namelijk niet zo, dat als de kosten van de wensen van de wederpartij volgens deze relatief laag zijn, maar conform de wensen van de wederpartij uitgevoerd dienen te worden. Bovendien verkijkt de wederpartij zich op de hiermee gemoeide kosten. Het polderdistrict is dan ook van mening, dat geheel conform de afspraken de werkzaamheden uitgevoerd worden. Het door uw cliënt genoemde "gat" zal dan ook niet worden opgehoogd..."

2. Standpunt van verzoeker

2.1. Het standpunt van verzoeker is weergegeven onder **KLACHT** en in de hierboven onder **1. Feiten** geciteerde brief van 28 oktober 1996.

2.2. In zijn verzoekschrift merkte verzoeker voorts onder meer het volgende op:

"Gelet op de tijdens de onderhandelingen, een dag voorafgaande aan het kontrakt, gehanteerde tekening, de door de Polder gegeven rationale (zie mijn brief van 2810'96) als antwoord op mijn vraag waarom het woord 'ophoging' in het gewijzigde tekeningontwerp een dag later was veranderd in 'tijdelijk in gebruik' en het geschreven getuigenis achteraf van makelaar A., moet er m.i. in redelijkheid en billijkheid vanuit worden gegaan dat de ophoging van het 'gat' in de tuin (...) onderdeel uitmaakt van de gesloten overeenkomst."

2.3. Ter aanvulling van zijn verzoekschrift bracht verzoeker onder meer het volgende naar voren:

"Zowel in het voorlopige koopkontrakt als in de overdrachtsakte van de notaris (...) wordt weliswaar niet gesproken over de ophoging van het 'gat' (...), maar er is wel sprake van een ophoging van 2,45 are. Uit de tekening van maart '96 (behorende bij koopkontrakt en overdrachtsakte) valt op te maken dat de ophoging van mijn terp alleen onmogelijk 245 m² kan bedragen. Voor alle duidelijkheid de terp is bedoeld voor twee huizen onder een kap van en voor twee separate eigenaars. Mijn deel van de terp op sectie nr 44 is op de tekening relatief klein. Het bredere deel daarvan omvat 19m² bij 9,7m²= 184m². Het smallere deel omvat 11m² bij 2,4m²= 26 m². Ruim gemeten gaat het dan in totaal om maximaal 184 + 26= 210 m² op te hogen terp. Er rest dan nog 245 210= 35 m². En deze 35 m² komt vrijwel eksakt overeen met de oppervlakte van het gearceerde 'gat' op de tekening: 11 m² bij 3,2 m²= ca 35 m². (...) Kortom niet alleen volgens de tekening van juli '95 en maart '96, en het getuigenis van ondergetekende en de onafhankelijke makelaar, maar ook volgens de tekst in het voorlopig koopkontrakt en de akte van levering is het Polderdistrict gehouden het gat op te hogen (minimaal berekend circa 105 cm³ grond) tot de hoogte van mijn overige tuin. Zo is het ook altijd besproken en toegezegd. (...) Zoals (...) gemeld moet ik mijn klacht uitbreiden. Punt 5 van de Bijzondere Bepalingen van de

Akte van levering geeft aan dat het

Polderdistrikt zich verplicht tijdens de uitvoering van de dijkverbeteringswerken een eenvoudige afrit aan te leggen. Aanvankelijk zou dat voorjaar '96 gebeuren, toen augustus '96 (waarbij mij nog gevraagd werd hoe ik hem wilde hebben) en begin februari '97 is mij de afwerking van de afrit en terp voor eind februari beloofd. Ook dat werd zonder opgave van redenen niet nagekomen en eerdere toezeggingen worden steevast ontkend. Iets eenders betreft de afwerking van mijn terp. De terp is vorig jaar juli keurig opgehoogd. Maar met het ontstaan van de controverse over de ophoging van het gat, wordt de terp, i.t.t. drie overige terpen in de regio aan de dijk en evenals mijn afrit, niet afgewerkt. Sterker: men heeft er bij mij sinds herfst '96 weer enkele vrachten grond afgeschoven ten behoeve van het talud van de nieuwe dijk. Mijn buurman (...), die ook al lange tijd wacht op afwerking en de aanleg van een parkeerplaats en ik vragen herhaaldelijk om afwerking, maar krijgen slechts woorden en geen daden. Eerst wordt gezegd; dat doen we dan en dan, als dat dan nog uitblijft heeft men bij navraag nooit een datum genoemd en nog even later kan men zich zelfs zogenaamd niets meer van afspraken herinneren. Inmiddels is de dijkverzwaring al ca anderhalf jaar bezig (en zal deze al binnen 3 maanden worden afgerond), terwijl er nog steeds geen afrit en afgewerkte terp (ook met bazalt en grasbetonstenen omzoomd), geen parkeerplaats en geen ophoging van het gat is gerealiseerd."

3. Standpunt van het dagelijks bestuur van het polderdistrict Tieler en Culemborgerwaarden

In reactie op verzoekers klacht liet het polderdistrict het volgende weten:

"In uw brief vraagt u ons om te reageren op de klacht van (verzoeker: N.o.) over het niet aanbrengen van een ophoging op een deel van zijn perceel. Voor een goede beoordeling van de gang van zaken achten wij het van belang om in het kort de gevolgde procedure te schetsen. Direct na het dreigende hoog water van januari 1995 heeft de rijksoverheid middelen beschikbaar gesteld om binnen twee jaar de meest urgente dijkvakken te verbeteren. Het polderdistrict is in februari 1995 aangevangen met het opstellen van een dijkverbeteringsplan voor het dijkvak VurenGorinchem. In dat dijkvak stond een twee onder één kap woning eigendom van (verzoeker en zijn buurman; N.o.). Tijdens de planvorming is besloten om de woning vooral vanwege de cultuurhistorische waarde te handhaven. Het dijkverbeteringsplan is vervolgens conform het voorstel door

Gedeputeerde Staten vastgesteld. Uiteindelijk heeft ook de Raad van State zijn goedkeuring gehecht aan het plan voor dit betreffende dijkgedeelte. Op basis van het goedgekeurde dijkverbeteringsplan zijn de onderhandelingen gestart over de grondverwerving van (verzoeker; N.o.). In dit oorspronkelijke plan diende van het perceel van (verzoeker; N.o.) 0.01.90 ha te worden aangekocht en was 0.01.50 ha tijdelijk benodigd voor werkstrook. Ten behoeve van de taxatie heeft de landmeter van het polderdistrict ter plaatse de benodigde gronden uitgezet. Tijdens de taxatie is vervolgens gebleken dat de in het plan vermelde oppervlakten niet geheel benodigd waren. Gebleken

is dat kon worden volstaan met de aankoop van 0.01.32 ha en de tijdelijke ingebruikname van 0.00.63 ha. Van deze laatstgenoemde oppervlakte diende 0.00.33 ha te worden opgehoogd en was 0.00.30 ha nodig voor werkstrook. Deze 33 ca benodigd voor ophoging had betrekking op een gedeelte aan de westzijde van het perceel van (verzoeker; N.o.), dat zeer laag gelegen was, en waar bij de uitvoering van het werk volgens het goedgekeurde plan een opgesloten laagte zou ontstaan. Volgens het grondaankoopplan zou dit perceelsgedeelte deel gaan uitmaken van het dijklichaam en derhalve moeten worden aangekocht door het polderdistrict. Uit nadere beschouwing ter plaatse is echter gebleken dat aankoop van dit gedeelte niet direct noodzakelijk is. Aan de rivierzijde van de ophoging was voorts nog een werkstrook met een breedte van 5meter gepland. Op basis van de aangepaste oppervlakten heeft de taxatiecommissie haar rapport opgesteld. Vervolgens hebben wij (verzoeker; N.o.) op 5 september 1995 een aanbod schadeloosstelling gezonden. Met de door (verzoeker; N.o.) ingeschakelde deskundige, de heer P., is enkele malen onderhandeld over de hoogte van de schadeloosstelling. Na enkele gesprekken met de heer P. die niet tot overeenstemming hebben geleid, heeft (verzoeker; N.o.) makelaardij V. ingeschakeld. Mede doordat dit kantoor niet beschikte over ervaring met het taxeren op basis van de Onteigeningswet hebben wij over de verwerving van een gedeelte van het perceel niet kunnen onderhandelen met V. De onderhandelingen over de grondverwerving hebben enkele maanden in beslag genomen. Gedurende deze periode is reeds een aanvang gemaakt met de uitvoering van de werkzaamheden buiten de percelen van (verzoeker en zijn buurman; N.o.) Toen kregen wij ook steeds sterker de indruk dat de woningen van (verzoeker en zijn buurman; N.o.) ernstige schade zouden oplopen door de uitvoering van de werkzaamheden. De transporten van grond en materieel hebben wij

toen ook binnendijs onder langs de dijk laten plaatsvinden om de woningen zo min mogelijk schade toe te brengen. Tegelijkertijd zijn wij het overleg met de bewoners gestart over sloop en herbouw van de woningen. Aangezien beide bewoners hieraan wel wilden meewerken hebben wij een planwijziging in procedure gebracht, waarbij de woningen (...) zouden worden gesloopt en herbouwd. De provincie Gelderland heeft aan deze planwijziging zijn goedkeuring gehecht. Intussen hebben wij vooruitlopend op de goedkeuring van de planwijziging al met de deskundige van (verzoeker en zijn buurman; N.o.), de heer A., onderhandelingen gevoerd over de hoogte van de respectievelijke schadeloosstellingen. De wijziging van het dijkverbeteringsplan houdt in dat nu van het perceel van (verzoeker; N.o.) een oppervlakte ter grootte van 0.01.40 ha moet worden aangekocht en 0.02.80 ha tijdelijk benodigd is. Hiervan zal 0.02.45 ha worden opgehoogd, waaronder de reeds in een eerder stadium vermeldde 0.00.33 ha, en is 0.00.35 ha nodig voor werkstrook. Uit de tekeningen blijkt dat het verschil in de oppervlakte voor ophoging betrekking heeft op het gedeelte waarvan de woning herbouwd zal worden (de terp) en het gedeelte aan de rivierzijde (...) daarvan. Volgens (verzoeker; N.o.) zouden er door het polderdistrict toezeggingen zijn gedaan over het ophogen van een laagte op zijn perceel. Deze laagte zou aan de westzijde van zijn perceel moeten liggen. Reeds eerder in deze

brief staat vermeld dat het hierbij gaat om het ophogen van een stukje tuin om te voorkomen dat een ingesloten laagte ontstaat. Noch tijdens de eerste fase van de onderhandelingen, noch na de planwijziging hebben wij (verzoeker; N.o.) toegezegd dat wij "het gat" zouden ophogen tot het niveau van de (te bouwen) woning. Wellicht ten overvloede willen wij nog opmerken dat door onze medewerkers bij besprekingen altijd wordt gemeld dat de gemaakte afspraken schriftelijk zullen worden vastgelegd en verwerkt in de uiteindelijk door de notaris opgemaakte akte. De heer A. is hiervan ook op de hoogte omdat hij verschillende malen als deskundige is opgetreden voor dijkbewoners waarvan perceelsgedeelten zijn gekocht. (Verzoeker; N.o.) klaagt voorts over het feit dat de werkzaamheden op zijn perceel nog niet zijn voltooid. Enige tijd geleden zijn de werkzaamheden inderdaad stop gezet. Er is namelijk door een dijkbewoner anoniem een vraag c.q. klacht ingediend bij de provincie Gelderland over de kwaliteit van de op de binnendijkse percelen aangebrachte grond. De provincie heeft vervolgens uit zorgvuldigheidsoverwegingen deze klacht onderzocht en grondmonsters laten onderzoeken. Hierbij zijn ook grondmonsters van de terp van (verzoeker en zijn buurman; N.o.) onderzocht.

Wij hebben toen gemeend om de werkzaamheden tijdelijk stil te leggen totdat er voldoende zekerheid bestond dat de betreffende grond inderdaad aan de kwaliteitseisen voldoet en schoon genoeg is om op te bouwen. Bestudering van de bemonsteringsresultaten heeft uitgewezen dat de grond voldoende schoon is om op te mogen bouwen. Pas in mei jl. ontvingen wij van het bodemkundig bureau Fugro een rapport gedateerd 25 april 1997, waarin dit wordt bevestigd. Direct daarna hebben wij de werkzaamheden ter plaatse weer hervat. Als alles naar wens verloopt zullen de werkzaamheden ter plaatse uiterlijk aan het begin van de bouwvakvakantie 1997 gereed zijn. In dit verband willen wij tevens nog opmerken dat de uitvoering van de werkzaamheden op het perceel van (verzoeker; N.o.) zijn bemoeilijkt doordat (verzoeker; N.o.) op zijn uitdrukkelijk verzoek op zijn perceel in een stacaravan verblijft totdat de bouw van de woning gereed is gekomen. In alle andere gevallen in hetzelfde dijkvak waarbij woningen zijn gesloopt en zullen worden herbouwd hebben wij de bewoners op onze kosten tijdelijke huisvesting elders aangeboden. Een dergelijk aanbod is ook aan (verzoeker; N.o.) gedaan, maar door hem afgewezen. Wij komen tot de slotsom dat de klacht van (verzoeker; N.o.) ongegrond is. Er is hem geen toezegging gedaan over een ophoging zoals die door (verzoeker; N.o.) wordt voorgesteld. Wij zetten ons er voor in om de werkzaamheden zowel op zijn perceel als elders zo spoedig mogelijk af te ronden..."

4. Standpunten van de betrokken medewerkers van het polderdistrict

4.1. W., voormalig medewerker van het polderdistrict Tieler- en Culemborgerwaarden, verklaarde het volgende naar aanleiding van verzoekers klacht:
 "...Ik kan mij goed herinneren destijds onderhandelingen te hebben gevoerd met (verzoeker; N.o.). Het was een tamelijk langdurige kwestie. Aanvankelijk was het plan slechts een gedeelte van het perceel van (verzoeker; N.o.) aan te kopen. Het huis van

(verzoeker; N.o.) en dat van zijn buurman zouden dan kunnen blijven staan. (Verzoeker; N.o.) en zijn buurman (...) hadden twee huizen onder één kap. (De buurman; N.o.) gebruikt zijn huis als vakantiewoning, (verzoeker; N.o.) is het zijne permanent gaan bewonen. (Verzoeker; N.o.) en zijn deskundigen waren het echter niet eens met het plan van het polderdistrict. Na taxatie bleek ook dat het pand van (verzoeker; N.o.) in slechte toestand verkeerde. Volgens

de technici bestond de mogelijkheid dat het zou instorten als de werkzaamheden aan de dijk werden verricht. Er zijn vervolgens verschillende andere plannen tentoongespreid. De opties maakten weinig verschil voor (verzoeker; N.o.), maar veel verschil voor (verzoekers buurman; N.o.). (Verzoekers buurman; N.o.) had zijn tuin niet opgevuld. Dat betekende dat het talud van de dijk zijn hele tuin zou bestrijken, indien er geen voorzieningen zouden worden getroffen. Aan (verzoekers buurman; N.o.) is toen anders dan aan (verzoeker; N.o.) voorgesteld om diens tuin op te hogen. Uit het dossier dat ik bij het polderdistrict heb opgevraagd, blijkt dat op 4 maart 1996 nog met de heer A., de makelaar van (verzoeker; N.o.), is onderhandeld over het plan dat niet door is gegaan (de aankoop van een gedeelte van het perceel). Er zijn taxatierapporten van 11 juli 1995 en 21 maart 1996. Vanaf september 1995 werd er met (verzoeker; N.o.) onderhandeld. In de loop van de onderhandelingen werden drie verschillende deskundigen geraadpleegd door (verzoeker; N.o.). Op 19 september 1995 stelde zijn toenmalige deskundige in een bespreking voor dat het polderdistrict een gat van zes bij zes in de tuin van (verzoeker; N.o.) zou dichten. Daarop is gereageerd met de opmerking dat dat niet zonder meer zou kunnen, maar dat er dan veel meer werkzaamheden zouden moeten worden verricht. Er zijn zeker geen toezeggingen gedaan over het dichten van het gat. Na 19 september 1995 is het onderwerp niet meer aan de orde geweest in de besprekingen met (verzoeker; N.o.). Overigens heb ik gezien dat de heer A., de makelaar van (verzoeker; N.o.), heeft verklaard dat er aan (verzoeker; N.o.) een toezegging is gedaan over het dichten van het gat in diens tuin. Ik neem aan dat de heer A. in de war is, omdat hij ook is opgetreden voor (verzoekers buurman; N.o.). Bij (verzoekers buurman; N.o.) was er immers wel sprake van het opvullen van een gat. Misschien is bij de gesprekken nog gezegd dat de aannemer van het polderdistrict, die ter plekke toch bezig zou zijn met grondwerkzaamheden, wellicht, buiten de overeenkomst om, in opdracht en voor rekening van (verzoeker; N.o.) nog andere werkzaamheden zou kunnen verrichten aan diens perceel. Dit is echter ook het enige. Verder wil ik nog het volgende opmerken. Het verbaast mij dat (verzoeker; N.o.) er thans vanuit gaat dat iets zou kunnen gebeuren uitsluitend op basis van een toezegging van een medewerker van het polderdistrict. Als er van de zijde van het polderdistrict iets wordt toegezegd, dan staat dat altijd zwart op wit in de overeenkomst die wordt afgesloten. (Verzoeker; N.o.) is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de plannen.

Daarom kon en moest hij weten dat er telkens een besluit van de dijkstoel ten grondslag moet liggen aan een overeenkomst. Dit laat overigens onverlet dat er bij de onderhandelingen door de medewerkers van het polderdistrict geen toezegging is gedaan

aan (verzoeker; N.o.) over het opvullen van het gat."

4.2. Van R., medewerker van het polderdistrict, werd de volgende verklaring ontvangen: "...Ik herinner mij goed omstreeks de periode maart 1996 onderhandelingen te hebben gevoerd met (verzoeker; N.o.) over de werkzaamheden aan zijn perceel. Bij die gesprekken was ik vergezeld van de heer W., die toen nog bij het polderdistrict werkte. Ik weet zeker dat het opvullen van het gat in de tuin van (verzoeker; N.o.) niet aan de orde is geweest bij de onderhandelingen die voorafgingen aan het afsluiten van het contract met (verzoeker; N.o.). Wel is er iets dergelijks aan de orde geweest bij buurman (...), waar het polderdistrict een deel van het perceel extra ophooft. Enige tijd nadat het contract was afgesloten nam (verzoeker; N.o.) telefonisch contact op. Hij deelde mee dat het polderdistrict was vergeten iets in het contract te zetten over het opvullen van het gat in zijn tuin. Dit was voor het eerst dat het gat in zijn tuin ter sprake kwam. Ik heb (verzoeker; N.o.) toen gezegd dat hij zich vergiste. Ik heb hem aangeraden dit eens na te vragen bij zijn makelaar, de heer A., die ook bij de gesprekken aanwezig was. Tot mijn verbazing verklaarde de heer A. later dat van de zijde van het polderdistrict een toezegging was gedaan over het opvullen van het gat. Ik zou niet weten welk belang ik of het polderdistrict erbij zou hebben dat een toezegging niet wordt nagekomen. Daarbij gaat het in verhouding tot de dijkverzwaring eigenlijk maar om een kleinigheid. Ik heb er echter moeite mee (verzoeker; N.o.) tegemoet te komen, omdat ik absoluut zeker weet dat niets over het opvullen van het gat is gezegd..."

5. Reactie van verzoeker

5.1. In reactie op het standpunt van het polderdistrict wees verzoeker er op dat het polderdistrict het enkele malen had over een laaggelegen oppervlakte van 33 ca. Verzoeker liet weten dat deze "opgesloten laagte", die moest worden opgevuld, volgens hem hetzelfde was als "het gat". Hij merkte daarover voorts het volgende op:

"Ten eerste blijkt daaruit dat mijn berekening van 35 m², als onderdeel van de 245 m² op te hogen grond, op 2 ca na geheel juist was. In de tweede plaats doet men via de drie genoemde alinea's (waarin sprake was van bovenbedoelde 33 ca; N.o.) voorkomen alsof het 'gat' of de 'opgesloten laagte' ad 33 ca al is opgehoogd. Met mijn makelaar heb ik via de tekening vastgesteld dat er op generlei wijze sprake is van een ophoging, d.w.z. er is geen sprake van een ophoging tot tuin of terphoogte, noch is er sprake van een aanberming, zoals de schrijvers nu eventueel impliciet lijken te suggereren. Maar over een aanberming is voor en tijdens de mondelinge overeenkomst, noch in de akte van de overeenkomst nooit gesproken. In de derde plaats geven de schrijvers geen verklaring voor het verschil in de oppervlakte voor ophoging (...), zoals door mij in mijn brief van 263'97 aan de Nationale ombudsman berekend (245m² minus ca 210m² = ca 35m²) (...). In de vierde plaats spreekt men over ophoging van 33ca dat door de Polder zou moeten worden aangekocht. Nadere beschouwing ter plaatse zou echter uitgewezen hebben dat aankoop van dit gedeelte niet noodzakelijk was. (...) In dit verband is het toch uiterst bevreedend dat mij driekwart jaar later in maart '96 een dag na de mondelinge

overeenkomst door de heer W. een te tekenen overeenkomst wordt voorgelegd, waarbij zowel in de tekening als in de overeenkomst het 'gat' als aangekocht werd aangeduid. Dit is zowel in tegenspraak met bovenaangehaalde schets van de schrijvers als met de mondelinge overeenkomst in maart '96. Op mijn verzoek is de aankoop van het 'gat' zowel in de tekst als in de tekening verwijderd (op de tekening is dit nog wel enigszins te zien omdat de heer W. met de hand het schuine ophogingsstreepje heeft aangebracht)."

5.2. Verder wees verzoeker naar aanleiding van het standpunt van het polderdistrict onder meer op het volgende:

"Inderdaad heeft het polderdistrict nooit beloofd het 'gat' tot woning/terphoogte op te hogen. (alweer iets dat nooit door ons geopperd is). Dat zou overigens ook niet eens kunnen omdat de afstand tussen gat en terp minimaal 12 meter bedraagt (stellen we het gat daarbij op 0 meter hoog, dan is de tuin daarnaast ca 3 m en de terp 6m hoog) en dus zouden er in dat geval twee terpen ontstaan, waarvan de ene een piramide zonder enige functie. Met mijn makelaar kan ik onder ede verklaren dat in de gezamenlijke onderhandelingen met de heer R. in maart '96 (met zijn drieën dus) zowel door hem als door de makelaar meerdere malen gewezen is op de ophoging van het 'gat' tot tuinhoogte, als onderdeel van de overeenkomst. De totale ophoging van gat en terp = 245 m2 zou volgens hun zeggen f10.000, waard zijn.

(...) de gemaakte afspraken zijn in zoverre ook verwerkt in de notariële akte waar het de oppervlakte van het op te hogen gebied betreft (245m2) (...). In feite geldt dit ook voor de tekening (maart '96) bij de akte, alleen is bij het schuine ophogingsstreepje van de legenda (zoals ook in de tekening van juli '95 is gehanteerd; en deze tekening werd gebruikt tijdens de sessie van de mondelinge overeenkomst in maart '96) zowel voor de terp als het 'gat' de tekst 'tijdelijk in gebruik' gezet. Overigens blijft ook dan het ene wel en het andere niet ophogen uiterst bevreemdend; dit afgezien van de overige bewijzen voor toezegging van de ophoging van het 'gat' tot tuinhoogte. (Wat betreft de anonieme klacht over en het onderzoek naar de grondkwaliteit; N.o.): hier lijkt ook sprake van een coverup. Ten eerste heeft het polderdistrict noch de uitvoerder dit ooit aan mij en mijn buurman gemeld. Terwijl er tussentijds wel telkens toezeggingen werden gedaan over het afwerken van afrit en terp en ik en mijn gezin langs de dijk de enigen waren die geen trap of noodconstructie kregen om over de kleihelling op de hoge dijk te komen. Overigens was mijn afrit door het polderbestuur al midden '96 gepland en toegezegd. Ook nu is het aanleggen van mijn afrit nog niet gerealiseerd en ben ik daarin veruit de laatste. Ten tweede spreekt men in de brief louter over de kwaliteit van de grond van binnendijkse percelen, terwijl onze terp en tuin zich nu juist geheel buitendijks bevinden. (...) (Wat betreft het verblijf van verzoeker in een stacaravan op zijn perceel; N.o) Afgezien van het feit dat de uitvoering van werkzaamheden en afwerking nog voor een belangrijk deel moeten plaatsvinden, is deze door ons ook op geen enkele manier bemoeilijkt. Sterker, de plaats van de stacaravan is zelfs in overleg met een medewerker van het Polderdistrict gekozen (...). Overigens heeft ook de familie (...) in Vuren, in afwachting van herbouw, lange tijd in een identieke stacaravan langs de dijk verbleven; evenals de familie (...) in een porto cabin."

5.3. Naar aanleiding van de verklaring van W. merkte verzoeker onder meer het volgende op:

"Te Vuren heb ik nooit met de heer W. onderhandeld. De enige keer dat ik met hem zaken heb gedaan was bij de ondertekening van het voorlopig koopkontraat maart '96. (...) het pand van mijn buurman was in uiterst slechte toestand. (ook door hem toegegeven). Het pand van (verzoeker; N.o) was goed onderhouden, had geen achterstallig onderhoud volgens de taxateur, maar was natuurlijk wel een zwak huis zonder fundamente

van ca 250 jaar oud. (...) dat er geen toezeggingen zijn gedaan het 'gat' te dichten, wordt weersproken door de voorlaatste versie van tekening (juli '95), door de 245 m2 op te hogen grond in de overeenkomst (anders had er ook wel 'terp' gestaan in plaats van grond) en door het getuigenis van mij en makelaar A. (...) - (...) een mondelinge overeenkomst is ook een overeenkomst. - er was een onafhankelijke getuige aanwezig die het getuigenis van (verzoeker; N.o.) schriftelijk heeft bevestigd. - Maar er staat ook het een en ander in de overeenkomst en bijbehorende tekening. De ophoging van het 'gat' staat immers in feite ook in de tekst van de overeenkomst waar immers gesproken wordt van 245 ca op te hogen grond. Aangezien mijn terp slechts ca 212 m2 beslaat en het op te hogen 'gat' tot tuinhoogte ook volgens de Polder ca 33 m2 beslaat, zou hierover eigenlijk helemaal geen misverstand kunnen bestaan. Bovendien had het, wanneer het louter om een 'terp' gegaan was, toch meer voor de hand gelegen dat er dan in de overeenkomst sprake was geweest van 212 ca op te hogen 'terp', in plaats van 245 ca 'grond'. - de ophoging van het 'gat' is ook op de voorlaatste tekening van juli '95 (gebruikt tijdens de mondelinge onderhandelingen in maart '96) met 'schuine ophogingsstreepjes' en het woord 'ophoging' ingetekend. En op de laatste tekening d.d. maart '96 bij de overeenkomst zijn de dezelfde 'ophogingsstreepjes' gebruikt als in de voorlaatste tekening, maar nu zijn zowel terp als 'gat' aangeduid met 'tijdelijk in gebruik'. Natuurlijk kan het niet zo zijn dat het ene wel en het andere niet wordt opgehoogd. Dat was overigens ook het antwoord dat de heer W. mij met vergelijkbare woorden gaf op mijn vraag daarover vlak voor de ondertekening."

5.4. Over de verklaring van R. merkte verzoeker onder meer het volgende op. "Ik heb twee keer met de heer R. onderhandeld. Een keer in februari '96 bij mij thuis, waarbij ook de heren (een medewerker van het polderdistrict, de vertegenwoordiger van verzoekers buurman en een landelijk arbiter; N.o.) aanwezig waren. En een keer in maart '96 op zijn buro in Geldermalsen in aanwezigheid van makelaar A. De heer W. was daarbij beide keren niet aanwezig. (...)

(...) het opvullen van het 'gat' of opgesloten laagte is dermate vaak als onderdeel van de overeenkomst in maart '96 mondeling aan de orde geweest en qua oppervlakte in de tekst verwerkt, dat hier maar twee konklusies mogelijk lijken. Of er is sprake van amnesia op dit specifieke gebied, of er wordt opzettelijk in strijd met de waarheid een verklaring afgelegd."

5.5. Verzoeker werd door de Nationale ombudsman gevraagd om zijn berekening van de oppervlakte, die volgens het voorlopig koopcontract door het polderdistrict moest worden

opgehoogd, nader toe te lichten. In reactie daarop deelde verzoeker onder meer het volgende mee:

"Zoals u bekend (...) gaat het in de tekening van maart '96 om twee huizen onder één kap en dus ook om twee tuinen sectie (...) en sectie (...). Ondergetekende is de eigenaar van de tuin onder sectie nr (...). De scheiding tussen de twee tuinen loopt in de tekening dwars over de terp heen (van beneden naar boven), zij het dat de scheidingslijn terecht iets verspringt en dat mijn deel van de terp duidelijk veel kleiner is dan dat van mijn buurman (...). Ook mijn deel van het huis is op de tekening veel kleiner dan dat van mijn buurman. (...) (...) mijn deel van de terp bestaat uit een breder en langer deel of het bovenste deel ad 184m² en een smaller en korter deel of het onderste deel ad 26m². Een are is 100 m², een ca dus 1m² en dus gaat het bij de overeengekomen ophoging om 245 m². Bij een schaal van 1:1000 is 1cm op de tekening 10 meter en 1mm dus 1 meter. Voor het bovenste of bredere en langere deel kom ik dan op 19m² bij 9,7 m² =184m² en voor het onderste of smallere en kortere deel kom ik dan op 11m² bij 3,2m² (bedoeld is 2,4m; N.o.) =26m². En 184 en 26=210m²."

6. Reactie van het polderdistrict

6.1. In reactie op nadere vragen van de Nationale ombudsman zond het polderdistrict onder meer kopieën toe van de tekeningen van juli 1995 en maart 1996 waarop de gedeeltes van verzoekers perceel die zouden worden opgehoogd waren ingekleurd. Voorts deelde het polderdistrict onder meer het volgende mee:

"In uw brief vraagt u ons om aan te geven welke delen van het perceel van (verzoeker; N.o.) worden opgehoogd. Op zowel de aankooptekening behorend bij de brief van juli 1995 én de tekening bij de brief van maart 1996 zijn deze op te hogen perceelsgedeeltes met een diagonale arcering aangeduid. Ter verduidelijking zijn de op te hogen perceelsgedeelten op bijgevoegde tekeningen rood ingekleurd (...).

De opgesloten laagte maakt inderdaad deel uit van het op te hogen gedeelte in het westelijk deel van het perceel van (verzoeker; N.o.) (...). Voor zover wij weten bedoelt (verzoeker; N.o.) met "het gat" het zuidwestelijke gedeelte van zijn perceel dat buiten de oorspronkelijke terp is gelegen. Dit gedeelte bevindt zich geheel buiten de perceelsgedeelten waarop in het kader van de dijkverbetering werkzaamheden moesten worden uitgevoerd. Een en ander is reeds tijdens de taxatie ten behoeve van de grondverwerving aan (verzoeker; N.o.) bekend gemaakt. Ten behoeve van de taxatie heeft de landmeter van het polderdistrict namelijk door middel van piketpaaltjes aangegeven welke delen van het perceel van (verzoeker; N.o.) voor de dijkverbetering benodigd zijn (...). Een bewoner heeft telefonisch contact opgenomen met de afdeling Handhaving van de provincie Gelderland met de mededeling dat het polderdistrict verontreinigde specie zou toepassen. De provincie Gelderland heeft ons niet medegedeeld wie deze bewoner is. Wij beschikken derhalve niet over kopieën van de klacht. Voor eventuele nadere gegevens hierover kunnen wij u slechts verwijzen naar (...) de dienst Milieu en Water van de provincie Gelderland. Vervolgens heeft de provincie opdracht gegeven aan het

onderzoeksbureau Fugro om op verschillende plaatsen langs de dijk bodemonderzoek te verrichten. Daarbij is abusievelijk ook de terp van (verzoeker; N.o.) bemonsterd. Op dat moment was reeds een deel van de ophoging gerealiseerd. Totdat de resultaten van dat onderzoek bekend waren hebben wij geen verdere werkzaamheden aan de terp uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn aan ons toegestuurd. De provincie heeft gemeld dat de grond voldoet aan het Bouwstoffenbesluit, maar legt het polderdistrict de verplichting op dat er voor wat betreft de terp waarop gebouwd wordt, moet worden aangetoond dat deze grond geschikt is om op te bouwen. Aansluitend is aan Fugro opdracht verstrekt om de terp te onderzoeken. Eind april hebben wij vervolgens van Fugro de resultaten van het onderzoek ontvangen. Deze resultaten zijn direct daarna verzonden aan (...) de architect van (verzoeker; N.o.). Tegelijkertijd is de verdere afwerking van de terp ter hand genomen. Ter informatie zijn kopieën van de betreffende correspondentie, waaronder het onderzoeksrapport van Fugro, bijgevoegd (...). Onder "binnendijks" wordt verstaan het gedeelte ten noorden van de dijk, dat wil zeggen de polderzijde (...).

De afrit naar het perceel van (verzoeker; N.o.) is eind juni/ begin juli aangelegd, nadat de terp geheel was aangelegd, met name om het risico van beschadiging door de uitvoering van de dijkverbeteringswerkzaamheden zo veel mogelijk te beperken. De afrit is op 7 juli jl. gereed gekomen en bestaat uit een verharding met betonstraatstenen aan weerszijden ingesloten tussen betonnen opsluitbanden."

6.2. Nadat twee medewerkers van het Bureau Nationale ombudsman met verzoeker de situatie ter plekke hadden bekeken en verzoeker onder meer een aantal foto's van zijn perceel had verstrekt, stelde de Nationale ombudsman het polderdistrict andermaal een aantal vragen. In reactie daarop zond het polderdistrict kopieën toe van diverse stukken en tekeningen. Verder deelde het polderdistrict onder meer het volgende mee:

"Bij de start van de dijkverbeteringswerkzaamheden in december 1995 is het polderdistrict uitgegaan van het vastgestelde dijkverbeteringsplan inclusief de bijbehorende tekeningen. Volgens deze tekeningen zou het pand (...) gehandhaafd blijven middels een zettingsscherm/erosiescherm. (...) Tijdens de planvorming en de uitvoering van het dijkverbeteringsplan zijn onderhandelingen met (verzoeker; N.o.) gevoerd. Bij de uitvoering bleken voor het handhaven van het pand (...) dermate veel aanpassingen noodzakelijk te zijn, dat herbouw mogelijk een beter alternatief was. In overleg met bewoners is uiteindelijk gekozen voor herbouw. De consequentie was een partiële planwijziging op het vastgestelde dijkverbeteringsplan. (...) Belangrijke aandachtspunten in het herziene plan, zijn de locatie en afmetingen van de terp, het hoogteverschil tussen dijk en terp en de afstand tussen de voorgevel en de dijk. De achtergrond hiervan is, dat tussen de dijk als openbaar terrein en het erf/ tuin van de woningen een duidelijke overgang gewenst is, zoals ook vermeld staat in de tekst bij de partiële planwijziging onder punt 4. (...) Om u een helder overzicht te geven in werkstroken, dijkhellings, onderhoudsstroken en gronden die tijdelijk in gebruik zijn genomen voor het maken van een ophoging, wordt het profiel van de dijk ter plaatse (...) nader verduidelijkt door het inkleuren van de verstrekte tekeningen. De verklaring van de toegepaste kleuren volgt hieronder:

* In geel is aangegeven de nieuwe kruin van de dijk, die bestaat uit een 4.0 meter brede asfaltverharding met ter weerszijde een 1.0 meter brede berm.

* Het buitentalud met een taludhelling van 1:2,5 is bekleed met basalt tot de maatgevend hoogwaterlijn en daarboven ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel. De basaltbekleding is aan de onderzijde opgesloten door een betonnen teenschot. Dit betonnen teenschot is de overgang tussen het 1:2,5 en 1:4,5 talud. Het talud is eigendom van het polderdistrict en op de tekening oranje ingekleurd. * een buitendijkse "steunberm" met een helling van 1:4. Tegen het betonnen teenschot is een rij grasbetontegels gelegd. Deze buitendijkse steunberm is te verdelen in 3 onderdelen:

- strook tussen het teenschot en "de lijn 2 meter uit de teen van de dijk" Het polderdistrict heeft de gronden tot 2 meter uit de teen van de nieuwe dijk aangekocht in verband met het toekomstig onderhoud van de dijk. Op de tekening is deze strook grond eigendom van het polderdistrict en blauw ingekleurd. - strook tussen "de lijn 2 meter uit de teen van de dijk" en het oorspronkelijke maaiveld. Deze gronden zijn door het polderdistrict tijdelijk in gebruik genomen om het 1:4 talud aan te laten sluiten op het oorspronkelijke maaiveld. Op de tekeningen is deze strook grond in rood aangegeven. - extra gronden waar geen ophoogwerkzaamheden plaats vinden, maar benodigd zijn als werkstrook voor de uitvoering van werkzaamheden. Deze strook is eigendom van het polderdistrict of particulieren en zijn op de tekeningen groen ingekleurd. De situatietekeningen geven aan, dat ten westen van de te herbouwen woning en de terp geen werkzaamheden plaats vinden. Het nieuwe dijkstalud met de basaltbekleding en de 1:4 berm sluit aan de westzijde aan op de verhoging waar de caravan op staat en het maaiveld van "het gat". Tussen het maaiveld van de 1:4 berm en "het gat" (waarvan overigens slechts sprake is als men dit beziet vanaf de hoger gelegen terp en tuin) zit geen hoogteverschil en is om die reden niet in het dijkverbeteringsplan en grondaankoopplan opgenomen als aanvulling. In het dijkverbeteringsplan vinden ophoogwerkzaamheden plaats waar dit voor de dijk of herbouw noodzakelijk is. (...) De situatie is ter plaatse in ogenschouw genomen en daarbij is geconstateerd, dat gezien vanaf de 1:4 berm het maaiveld van het gat overeenkomt met het maaiveld van de aangrenzende 1:4 berm en valt buiten de grondaankooptekeningen. Evenzo zijn voor de hoeveelheidbepaling en eindafrekening met de aannemerscombinatie

profielen ingemeten. Beide geven geen aanleiding om te veronderstellen dat de werkzaamheden niet goed zijn uitgevoerd (...). (...) In de onderhandelingen is niet de toezegging gedaan, dat "het gat" aangevuld zou worden. Er is niet gesproken over een hoogte tot niveau van de terp of tuin. "Het gat" heeft namelijk altijd buiten de ophoogwerkzaamheden gelegen en correspondeert wat locatie betreft niet met het gearceerde gebied "Tijdelijk in gebruik" (...). Uit het bovenstaande moge duidelijk zijn, dat het polderdistrict geen aanleiding ziet om (verzoeker; N.o.) tegemoet te komen. Het polderdistrict is van mening, dat de toezegging om "het gat" aan te vullen nooit gemaakt is en is daarom ook nooit uitgevoerd. In het verleden zijn er legio momenten geweest, dat het zogenaamd opvullen van "het gat" mogelijk was. Bewust is hier toendertijd van afgezien,

omdat het een wens is van (verzoeker; N.o.) waarmee het verhoogde oppervlak van de terp en/of voortuin uitgebreid wordt. De noodzaak in het kader van de dijkverbetering ontbreekt gezien de hoogteligging van het maaiveld ter plaatse van "het gat" en het grondaankoopplan."

7. Nadere reactie van verzoeker

Naar aanleiding van de nadere reactie van het polderdistrict deelde verzoeker onder meer het volgende mee:

"Hoewel het in wezen een herhaling van zetten/ontkenningen is, begrijp ik dat het polderdistrict het nu probeert te gooien op twee noemers:

- het 'gat' zou iets anders zijn dan de gearceerde bijna driehoek van 11 bij 6 meter die eerst zou worden opgehoogd (tek. juli '95) en later zogenaamd niet meer (tek. maart '96) - de suggestie dat uit de planning van de stroken geel, oranje en blauw zou af te leiden zijn dat de gearceerde bijna-driehoek (rood) niet zou moeten worden opgehoogd. Maar ook dit (rookgordijn) houdt geen stand. Aanvankelijk nog voor dat makelaar A. bij mijn zaak met de Polder betrokken was, wilde de Polder mijn rode bijna-driehoek ('het gat') aankopen. Ik protesteerde daartegen. Tijdens de eindonderhandelingen in aanwezigheid van de heer A. wilde men het ophogen (zie tekening juli '95) en werd mij dat beloofd als onderdeel van de schadevergoeding voor amoveren van mijn huis. En nu doet men, tegen beter weten in, voorkomen dat dit nooit op de tekening heeft gestaan, nooit is toegezegd, qua aantal m² niet in de overeenkomst staat, er geen getuigenis van de makelaar is, het 'gat' iets anders zou zijn dan de gearceerde rode bijna-driehoek

en dat een ophoging niet in de lijn van de planvorming lag. En dit terwijl men tot voor kort nog heeft beweerd dat de gearceerde bijna-driehoek (het 'gat') wel al opgehoogd was. (...) De polder geeft in haar tekeningen (...) de nieuwe situatie (na dijkverzwaring en verhoging) weer, maar doet dat notabene met **oude** tekeningen (van vóór de dijkverzwaring). (...) In meters ligt de **onderkant(het zuiden)** van de bijna-driehoek (het 'gat') op de overeenkomststekening 17 meter van de kruin van de oude dijk vandaan en ca 19.5 meter van de kruin van de nieuwe dijk. Kortom over de plaats van de oude en de oppervlakte van het 'gat'= de rood gearceerde bijna-driehoek zou geen enkel misverstand hoeven te bestaan. (...) In feite gaat het er niet om of de bijna-driehoek even hoog is als het ingetekende blauw, of dat het volgens de planvorming niet in de rede zou liggen dat de bijna-driehoek zou worden opgehoogd. En zelfs dat laatste is zeer twijfelachtig gezien het aanvankelijke plan tot aankoop en (latere?) plan tot ophoging (overlegtekening van juli '95). Ook gaat het er m.i. niet om of het gat iets anders is dan de bijna-driehoek of er zelfs naast zou liggen, want ook dat is als nonsens te ontzenuwen. Nee het gaat er m.i. primair om vast te stellen dat een schadevergoeding aan een particulier, in het bijzijn van de makelaar en op basis van zijn en mijn schriftelijke getuigenis, de overleg- en overeenkomststekening en het aantal m²'s ophoging in de tekst van de overeenkomst, niet (willekeurig) ontkend kan worden; en nagekomen moet worden."

8. Overige informatie

8.1. Op 28 augustus 1997 bezochten - zoals al opgemerkt onder 6.2. - twee medewerkers van het Bureau Nationale ombudsman in het bijzijn van verzoeker het perceel in kwestie. Verzoeker verstreekte vervolgens een aantal foto's van het perceel.

8.2. De heer A., de makelaar die verzoeker bij de onderhandelingen met het polderdistrict terzijde stond, verklaarde tegenover een medewerker van het Bureau Nationale ombudsman telefonisch onder meer dat hij bleef bij hetgeen hij had opgemerkt in zijn brief van 13 december 1996 aan het polderdistrict.

8.3. Op 18 maart 1998 bezochten twee medewerkers van het Bureau Nationale ombudsman het kantoor van het polderdistrict te

Geldermalsen. Zij spraken daar met twee medewerkers van het polderdistrict. In het gesprek gingen de medewerkers van het polderdistrict onder meer in op het feit dat op een tekening was aangegeven dat een westelijk deel van verzoekers perceel zou worden opgehoogd, terwijl elders was opgemerkt dat ten westen van de op verzoekers perceel op te werpen terp geen werkzaamheden werden verricht. De termen "aan te kopen", "op te hogen" of "tijdelijk in gebruik" en "werkstrook" zoals genoemd bij de tekeningen van juli 1995 en maart 1996 waren volgens de medewerkers van het polderdistrict gebruikelijk bij dit soort zaken. Dat het gedeelte aan de westelijke kant van verzoekers perceel niet daadwerkelijk was opgehoogd, was naar hun zeggen te verklaren doordat het vóór de werkzaamheden al hoog genoeg was. Op de tekening zou zijn aangegeven dat het gearceerde (en rood gekleurde) gedeelte aan de westelijke kant van verzoekers perceel zou moeten aansluiten op de aangrenzende strook dijk die eigendom was van het polderdistrict. Verzoekers perceel zou echter al zonder te worden opgehoogd hoog genoeg zijn geweest om aan te sluiten aan het talud van de aangrenzende dijk. Volgens de medewerkers van het polderdistrict was er vanaf de dijk gezien geen sprake van een gat. Zij benadrukten dat het polderdistrict alleen ophogingswerkzaamheden verrichtte indien dat van belang was voor de dijkverzwaring. Tevens wezen zij erop dat de locatie van het gat niet hetzelfde was als het gearceerde en gekleurde gedeelte op de tekening. Het gearceerde en gekleurde gedeelte van de tekening sloot direct aan op de grens van verzoekers perceel. Het gat bevond zich volgens hen op enige afstand van de grens van het perceel, aan de rand van verzoekers tuin en bij diens septic-tank. Over de vertraging van de werkzaamheden door het bodemonderzoek merkten zij nog op dat de provincie weliswaar niet expliciet had aangegeven dat het werk moest worden beëindigd tot er voldoende duidelijkheid was over de grond, maar dat het polderdistrict niet het risico had kunnen nemen dat het werk weer ongedaan moest worden gemaakt. Na afloop van het gesprek op het kantoor van het polderdistrict bezichtigden de medewerkers van het Bureau Nationale ombudsman met de medewerkers van het polderdistrict de situatie ter plaatse.

Beoordeling

1. Ten aanzien van het niet nakomen van de toezegging het gat in verzoekers tuin op te vullen

1.1. Verzoeker klaagt er in de eerste plaats over dat het dagelijks bestuur van het waterschap polderdistrict Tieler en Culemborgerwaarden (verder: het polderdistrict) de toezegging niet is nagekomen

een gedeelte van zijn tuin op te hogen bij de werkzaamheden aan zijn perceel in het kader van de dijkverzwaring. Volgens verzoeker hebben twee medewerkers van het polderdistrict hem in maart 1996 bij de onderhandelingen over ingrijpende wijzigingen aan zijn perceel, en bij de aankoop van een gedeelte van dat perceel toegezegd dat een gat in zijn tuin zou worden opgevuld.

1.2. Volgens het polderdistrict is verzoeker noch tijdens de eerste fase van de onderhandelingen met verzoeker, noch na de planwijziging toegezegd dat het bewuste gat in verzoekers tuin zou worden opgehoogd. Ook de betrokken medewerkers lieten weten dat er geen toezegging was gedaan. Daarnaast werd opgemerkt dat als er door het polderdistrict iets wordt toegezegd, dit altijd zwart op wit staat in de overeenkomst die wordt afgesloten. Aangezien verzoeker nauw betrokken is geweest bij de totstandkoming van de plannen, kon en moest hij weten dat er telkens een besluit van de dijkstoel ten grondslag moet liggen aan een overeenkomst. In het met verzoeker afgesloten contract was niets vermeld over het ophogen van het gat.

1.3. Verzoeker heeft drie argumenten aangevoerd ter ondersteuning van zijn stelling dat het polderdistrict de toezegging over het opvullen van het gat heeft gedaan: (1) de verklaringen van hem en van zijn makelaar, (2) de plattegronden die het polderdistrict heeft opgesteld in juli 1995 en maart 1996 (zie **BIJLAGE**, onder 1. en 2.) en (3) zijn eveneens op genoemde plattegronden gebaseerde berekening van de oppervlakte van de op te hogen grond op zijn perceel.

1.4. Het polderdistrict liet tijdens het onderzoek van de Nationale ombudsman onder meer weten dat de gedeelten van verzoekers perceel die op de tekeningen van juli 1995 en maart 1996 schuin waren gearceerd zouden worden opgehoogd. Ter illustratie hiervan werden de desbetreffende gedeelten van verzoekers perceel door het polderdistrict ingekleurd (zie **BEVINDINGEN**, onder 6.1. en **BIJLAGE**, onder 1. en 2.). Op beide tekeningen was aangegeven dat een stukje grond in het westelijk gedeelte van verzoekers perceel zou worden verhoogd. Het polderdistrict deelde echter eveneens mee dat ten westen van de terp geen werkzaamheden zouden worden verricht aan verzoekers perceel (zie **BEVINDINGEN**, onder 6.2.). Gezien het feit dat de terp, die was bestemd voor verzoekers nieuwe woning, is gelegen aan de oostkant van verzoekers perceel, betekende dit dat in het westelijke gedeelte van verzoekers perceel geen werkzaamheden zouden worden verricht. Dit is in tegenspraak met hetgeen werd medegedeeld over bovenbedoelde tekeningen. In verband daarmee voerde het polderdistrict aan dat bedoeld was dat

het desbetreffende gedeelte van verzoekers perceel zou moeten aansluiten op het aangrenzende talud van de dijk, maar dat het daartoe niet behoefde te worden opgehoogd, omdat het al hoog genoeg was.

1.5. Wat betreft de door verzoeker gestelde toezegging staan de lezingen van verzoeker en het polderdistrict lijnrecht tegenover elkaar. Zoals het polderdistrict aangaf, is de toezegging niet opgenomen in de tekst van de overeenkomst die met verzoeker werd afgesloten. Weliswaar bevestigde makelaar A. het standpunt van verzoeker, maar daartegenover staan de gemotiveerde ontkenningen van de betrokken ambtenaren. De plattegronden en berekeningen waarop verzoeker zich beroept bieden mede gelet op hetgeen daarover door het polderdistrict is aangevoerd niet zodanige duidelijkheid dat moet worden geconcludeerd dat de door verzoeker gestelde toezegging is gedaan. Er is geen sprake van omstandigheden die de lezing van één partij aannemelijker maken dan de lezing van de andere. De Nationale ombudsman moet zich daarom op dit punt onthouden van een oordeel over de onderzochte gedraging.

2. Ten aanzien van het uitblijven van de voltooiing van de werkzaamheden aan verzoekers perceel

2.1. Verzoeker klaagt er tevens over dat het polderdistrict de werkzaamheden aan zijn perceel op een weinig voortvarende wijze heeft laten uitvoeren. Op het moment dat hij zich tot de Nationale ombudsman wendde, waren deze werkzaamheden nog niet voltooid.

2.2. Het polderdistrict wijst erop dat de werkzaamheden ter plaatse enige tijd zijn opgeschort geweest in verband met een onderzoek van de provincie Gelderland naar de kwaliteit van de gebruikte grond. Uit de stukken die het polderdistrict heeft verstrekt, is gebleken dat het bedoelde onderzoek heeft plaatsgevonden van omstreeks december 1996 tot omstreeks mei 1997, alsmede dat verzoekers perceel hierbij was betrokken. Aangenomen moet worden dat de werkzaamheden aan verzoekers perceel door het onderzoek enige vertraging hebben opgelopen. Deze vertraging is echter in redelijkheid niet te verwijten aan het polderdistrict. De onderzochte gedraging is op dit punt behoorlijk.

CONCLUSIE De klacht over de onderzochte gedraging van het polderdistrict Tieler en Culemborgerwaarden, die wordt aangemerkt als een gedraging van het dagelijks bestuur van het polderdistrict Tieler- en Culemborgerwaarden, is niet gegrond wat betreft het uitblijven

van het voltooiën van de werkzaamheden aan verzoekers perceel. Wat betreft het niet nakomen van de toezegging over het ophogen van het gat in verzoekers tuin wordt geen oordeel gegeven.

Bijlage

1. Plattegrond juli 1995, rood ingekleurd door het polderdistrict
zie bijlage 1.

2. Plattegrond maart 1996, rood ingekleurd door het polderdistrict zie bijlage 2.

3. Plattegrond juli 1997, ingekleurd door het polderdistrict zie bijlage 3.
4. Foto van de westzijde van verzoekers perceel en de dijk, genomen vanaf verzoekers erf, verstrekt door verzoeker zie bijlage 4.
5. Foto van de westkant van verzoekers erf, genomen vanaf de dijk op 18 maart 1998 zie bijlage 5.