

Rechtbank Overijssel
zittingsplaats Zwolle
zitting d.d. 23 oktober 2013
nr. C/08/139664

AKTE

inzake

Gemeente Raalte

zetelende Raalte

eisers

advocaat: mr. W.E.M. Klostermann

tegen

Haarman

wonende te Heino

gedaagde

advocaat: mr. J.T.A.M. van Mierlo

De Gemeente vraagt akte van het volgende.

1.

De Gemeente volhardt in haar dagvaarding en in hetgeen zij ter comparitie naar voren heeft gebracht.

2.

Tijdens de comparitie heeft de Gemeente haar beroep op dwaling nog nader uitgewerkt. Zij heeft dit beroep mede gedaan voor het geval van weerskanten is gedwaald. Indien Haarman niet op de hoogte is geweest van de vuilstort, zoals hij bij antwoord met grote nadruk heeft gesteld, is er wederzijds gedwaald. Bij wetenschap van de vuilstort zou de Gemeente de overeenkomst niet zo gesloten hebben, maar de kosten van sanering voor rekening van Haarman hebben gebracht, zoals zij ook heeft gedaan met de asbest in de toegangsweg. En Haarman heeft erkend dat als hij op de hoogte was geweest van de vuilstort, er dan inderdaad anders gecontracteerd zou zijn.

3.

De vraag rijst vervolgens of de in de koopovereenkomst opgenomen exoneration afdoet aan het voorgaande. De Gemeente is van oordeel dat dit niet het geval is. De exoneration is immers opgenomen met het oog op datgene wat normaal gesproken op een boerenerf verwacht zou kunnen worden. Het kan daarbij gaan om wat morsverliezen met olie, en om wat asbestresten, die voorheen ook wel werden gebruikt ter verharding. Ook is ander klein afval in de bodem wellicht nog wel te verwachten. De Gemeente heeft de bodem laten onderzoeken volgens de aanwijzingen van Haarman omtrent verdachte locaties en verder is geprikt volgens het geldende protocol, op basis van de hypothese 'onverdacht'. Bij de daadwerkelijke sanering van dit soort terreinen kan dan altijd nog wel iets onbekends gevonden worden, maar is doorgaans beperkt. De bedoeling van de exoneration is geweest om niet over elk wissewasje nog weer een discussie aan te zwengelen.

De onderhavige situatie is van een geheel andere orde: een grootschalige vuilstort tot grote diepte, waar ook derden hun grof afval kwamen storten, zo is gebleken uit wat aangetroffen is, maar ook uit de door Haarman zelf in het geding gebrachte getuigenverklaringen.

Aan die situatie heeft geen van partijen gedacht (tenminste als waar is dat ook Haarman de vuilstort niet kende) bij de exoneration. Het is, zoals ter comparitie ook is gebleken, de Gemeente zelf geweest die de exoneration als een soort standaardbepaling heeft gehanteerd, met het hiervóór aangeduide doel; het is niet een specifiek beding geweest dat Haarman heeft voorgesteld en verlangd. Vanzelfsprekend was Haarman wel akkoord met het beding. Deze omstandigheden rond de totstandkoming van het beding wijzen ook uit dat daarmee niet het oog gericht is geweest op

een op een boerenerf totaal niet te verwachten (ook door derden gebruikte) vuilstort als de onderhavige.

De Gemeente zou, in de gegeven omstandigheden, een beroep op het exonatiebeding zijdens Haarman naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ook onaanvaardbaar vinden. De Gemeente merkt daarbij op dat zij Haarman de volle prijs heeft betaald. De ernstige gebrekkigheid van hetgeen Haarman geleverd heeft, is een kwestie die in beginsel tot zijn eigenaarsrisico behoort.

4.

De Gemeente maakt nog enige opmerkingen over het document 'Tijdslijn sanering Heesweg 44', dat door Haarman is ingebracht tijdens de comparitie. De Gemeente legt, op verzoek van Haarman, dit document over (**productie 1**). De Gemeente maakt daarover de volgende opmerkingen.

- **Status van het document**

Het betreft hier een ambtelijk stuk, opgesteld op 29 juni 2012 door de heer (ambtelijke opdrachtgever) en de heer (projectleider) naar aanleiding van de besprekingen van 26 en 27 juni inzake de sanering van het stortgat op de locatie Heesweg 44. Het stuk had als doel de gemeentesecretaris inzicht te geven in het verloop van deze sanering. De status van dit stuk is: een intern ambtelijk document. Het stuk is niet bestuurlijk vastgesteld. Niet duidelijk is hoe Haarman in het bezit is gekomen van dit document. Hij beschikt daar niet bevoegdelijk over.

- **Tekst in het document over stikstof/kunstmestzakken**

In het document staat dat in het gesprek van 27 juni 2012 wordt gemeld dat door de medewerker van het team Ruimte ook is geconstateerd dat het stortgat stikstof/kunstmestzakken voorzien van een datering bevatte.

In het verdere verloop van het proces rondom de sanering van het stortgat is er geen informatie beschikbaar gekomen over deze stikstof/kunstmestzakken. Er zijn geen foto's, er zijn geen getuigenverklaringen en ook anderszins is er geen documentatie rondom dergelijke zakken in relatie tot het stortgat. Vandaar dat deze in de dagvaarding ook niet zijn genoemd.

Wel is bekend dat bij de sanering van het aangetroffen asbest op het perceel Heesweg 44 (niet zijnde het asbest in de toegangsweg) plastic zakken zijn aangetroffen in de ondergrond. Het gaat daarbij om zakken waarvan de inhoud onbekend is, met opschriften respectievelijk 'haltbar bis 1-11-1972' en 'houdbaar tot 25 december 1971', alsmede een plastic zak waarin een TV-gids zit. In deze TV gids wordt aangekondigd een uitzending over de wereldkampioenschappen wielrennen

op de baan in Varese. Deze kampioenschappen zijn gehouden in augustus 1971. De betreffende foto's zijn als bijlage bijgevoegd, tezamen met een aanduiding van de vindplaats (**productie 2**).

Deze foto's zijn gemaakt op 1 oktober 2012 tijdens de sanering van het erf in verband met aangetroffen resten van asbest. De zakken zijn aangetroffen op een locatie direct aansluitend aan het stortgat (zie bijgaand kaartje) in een laag net onder de leeflaag die bij civieltechnisch zeven reeds was verwijderd (ongeveer 1 meter beneden maaiveld).

Deze informatie bewijst dat ook in of na augustus 1971 afval werd begraven op het perceel Heesweg 44. Haarman had hiervan op de hoogte kunnen en moeten zijn (hij was destijds minimaal 11 jaar) en had dit dus ook behoren te melden in het kader van de verkoop van zijn perceel aan de Gemeente.

5.

Door Haarman is tijdens de comparitie, de aanwezigheid van de in het stortgat aangetroffen buis uit 1978 /79 met een diameter van 75 mm verklaard door aan te geven dat het hierbij moet gaan om de resten van een hemelwaterafvoer. Aan de hand van de situatieschets zoals die door Haarman zelf is vervaardigd, werd door Haarman in dit verband gewezen op de hemelwaterafvoer zoals deze is aangegeven op de betreffende schets, lopend vanuit de zuidoostkant van de ligboxenstal, door het stortgat naar een daar aanwezige sloot.

Afgezien van het feit dat deze uitleg geen verklaring biedt voor het feit dat het stuk buis werd aangetroffen op een diepte van 1,5 tot 2 meter beneden maaiveld, brengt ook de diameter van de betreffende buis in relatie tot het door Haarman beschreven gebruik de Gemeente in verwarring. Primair moet worden opgemerkt dat uit de bouwaanvraag noch de vergunning voor de ligboxenstal uit 1979 de aanwezigheid van hemelwaterafvoer blijkt. In de aanvraag is in de tekeningen of de toelichting geen dakgoot of afvoer aangegeven. Dit is echter niet van doorslaggevend belang voor de vraag of deze er geweest is of niet. Van belang is verder het volgende. De ligboxenstal is een bouwwerk met een enorm dakoppervlak. De stal is groot 25,84 m x 16,44 m = (afgerond) 425 m². De verwerking van afstromend hemelwater stelt hoge eisen aan de diameter van de betreffende afvoerleidingen. Doorgaans wordt voor de afvoer van hemelwater van een dak als dat van de ligboxenstal voor de staande pijpen een diameter van tussen de 100 en 110 mm gebruikt. Deze maatvoering komt ook overeen met de staande pijp zoals die zichtbaar is op de foto's, genomen kort voor de sloop van de ligboxenstal. Zie hiervoor ook de drie foto's van de ligboxenstal die zijn bijgevoegd (**productie 3**).

Indien de staande pijpen van de hemelwaterafvoer van de ligboxenstal een diameter hebben van minimaal 100 mm is het niet denkbaar dat de liggende afvoerpijp voor dit hemelwater een diameter

kent van 75 mm. Het smaller worden van de leidingen zou tot gevolg hebben dat het hemelwater in de leidingen niet afdoende kan worden afgevoerd en dat de dakgoot overstroom. Daar waar al het afstromend hemelwater wordt verzameld en wordt afgevoerd, is het logisch en gebruikelijk dat de liggende afvoerleiding juist een aanzienlijk grotere diameter heeft dan de staande leiding.

Al met al maakt dit de verklaring van Haarman van de aanwezigheid van de 75 mm pvc-buis in het stortgat, als zijnde de afvoer van hemelwater van de ligboxenstal erg onaannemelijk.

6.

Bijgevoegd zijn de foto's van de twee buizen die zijn aangetroffen in het stortgat (**productie 4**).

Buis 1 uit 1978 / 79 : code op de buis: WAVIN 75 x 3.2 91-01 327-79

Buis 2 uit 1989 : code op de buis: OMNIPLAST PVC 110x4.2 KL10 KIWA 3 89-23

7.

De Gemeente biedt bewijs aan van haar stellingen. Zij volhardt in haar vorderingen.

Advocaat



Behandeld door : mr. W.E.M. Klostermann, advocaat
Correspondentie : Postbus 600, 8000 AP Zwolle
Telefoon : +31 (0)38 425 92 49
Fax : +31 (0)38 425 92 52
E-mail : wim.klostermann@nysingh.nl
Dossiernummer : 210554
Referentie : 210554/2013/0851