

Deze zaak wordt behandeld door mr. H. Zeilmaker, advocaat te Nijmegen
Postbus 55, 6500 AB, telefoon 024 – 381 31 83, telefax 024 – 360 60 26

Vandaag, de zestiende februari tweeduizend vijftien, op verzoek van de
publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Heusden**, zetelende te Vlijmen en voor deze zaak
woonplaats kiezende te Arnhem aan de Velperweg 1 (Postbus 3045, 6802 DA) ten kantore van
Dirkzwager advocaten & notarissen N.V., van wie mr. F.A.M. Knüppe tot (proces)advocaat wordt
gesteld en als zodanig zal optreden;

Heb ik, Robert Thomas Kijvekamp, als toegevoegd
kandidaat-gerechtsdeurwaarder werkzaam
op het kantoor van mr. Maarten Jan van Rooij,
gerechtsdeurwaarder met vestigingsplaats
Breda en aldaar kantoorhoudende aan
de Hoge Mosten 20;

GEDAGVAARD:

1. **Carolus Antonius Petrus Maria Schreuder**, wonende te (5154 AP) Elshout, gemeente Heusden,
op het adres Kerkstraat 30, ~~(alwaar op dat adres mijn exploit doende en afschrift hiervan latende
aan lees:)~~
die reeds is of nog zal worden gedagvaard.

2. **Petrus Franciscus Maria Schreuder**, wonende te (5254 JP) Haarsteeg, gemeente Heusden, op
het adres Haarsteegsestraat 97, aldaar op dat adres mijn exploit doende en afschrift hiervan
latende aan:

Zijn echt. en huisgenote;

3. **Antonius Franciscus Leonardus Maria Schreuder**, wonende te (5221 BD) 's-Hertogenbosch
op het adres De Vutter 3, ~~(alwaar op dat adres mijn exploit doende en afschrift hiervan latende
aan lees:)~~

die reeds is of nog zal worden gedagvaard;

OM:

op woensdag vier (4) maart 2015 (tweeduizend vijftien) in de voormiddag om 10.00 uur (tien uur),
niet in persoon maar vertegenwoordigd door een advocaat, te verschijnen ter openbare terechtzitting
van de rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch, welke zitting op die datum en dat tijdstip
zal worden gehouden in het Paleis van Justitie aan de Leeghwaterlaan 8 (5223 BA) te 's-
Hertogenbosch;

MET DE AANZEGGING DAT:

- indien een gedaagde verzuimt advocaat te stellen of het hierna te noemen griffierecht niet tijdig betaalt, en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de rechter verstek tegen de gedaagde zal verlenen en de hierna omschreven vordering zal toewijzen, tenzij deze hem onrechtmatig of ongegrond voorkomt;
- indien ten minste een van de gedaagden bij advocaat in het geding verschijnt en het door zijn verschijning verschuldigde griffierecht heeft voldaan, tussen alle partijen één vonnis wordt gewezen dat als vonnis op tegenspraak wordt beschouwd;
- bij verschijning in het geding van gedaagde een griffierecht zal worden geheven, te voldoen binnen vier weken te rekenen vanaf het tijdstip van verschijning;
- de hoogte van de griffierechten is vermeld in de meest recente bijlage behorend bij de Wet griffierechten burgerlijke zaken, die onder meer is te vinden op de website: www.kbvg.nl/griffierechtentabel
- van een persoon die onvermogen is, een bij of krachtens de wet vastgesteld griffierecht voor onvermogenen wordt geheven, indien hij op het tijdstip waarop het griffierecht wordt geheven heeft overgelegd:

1e een afschrift van het besluit tot toevoeging, bedoeld in artikel 29 van de Wet op de rechtsbijstand, of indien dit niet mogelijk is ten gevolge van omstandigheden die redelijkerwijs niet aan hem zijn toe te rekenen, een afschrift van de aanvraag, bedoeld in artikel 24, tweede lid, van de Wet op de rechtsbijstand, dan wel

2e een verklaring van het bestuur van de raad voor rechtsbijstand, bedoeld in artikel 7, derde lid, onderdeel e, van de Wet op de rechtsbijstand waaruit blijkt dat zijn inkomen niet meer bedraagt dan de inkomens bedoeld in de algemene maatregel van bestuur krachtens artikel 35, tweede lid, van die wet;

- dat van gedaagden die bij dezelfde advocaat verschijnen en gelijklopende conclusies nemen, op basis van artikel 15 van de Wet griffierechten burgerlijke zaken slechts eenmaal een gezamenlijk griffierecht wordt geheven;

TENEINDE:

alsdan namens eiseres, verder ook te noemen: “de gemeente”, tegen zich te horen eisen en concluderen op de navolgende gronden:

I Toelichting vordering

1. De gemeente vordert in deze procedure de vervroegde onteigening ten name van de gemeente Heusden van het perceel, kadastraal bekend gemeente Heusden, sectie A, nummer 2649, plaatselijk bekend Wijksestraat 3 (grondplannummer 1). Gedaagden zijn gezamenlijk, ieder voor 1/3, eigenaar van dit perceel.

2. Bij Koninklijk Besluit van 5 november 2014 (nr. 2014002074 gepubliceerd in Staatscourant Nr. 33133 d.d. 17 december 2014) is ter onteigening als bedoeld in Titel IV van de Onteigeningswet aangewezen de onroerende zaak die bij althans krachtens verzoekbesluit van 29 oktober 2013 door de raad van de gemeente Heusden als te onteigenen is voorgedragen. Het Koninklijk Besluit is als **productie 1** aan deze dagvaarding gehecht.
3. Op basis van voornoemd Koninklijk Besluit vordert de gemeente de vervroegde onteigening van de navolgende onroerende zaak, hierna ook wel aan te duiden als: het perceel:

Kadastrale gemeente sectie en nummer			grootte perceel ha / a / ca	gebruik	te onteigenen grootte ha / a / ca
Heusden	A	2649	00 01 80	Wonen	geheel

II. Bestemming en gebruik

4. De te onteigenen onroerende zaak is begrepen in bestemmingsplan "Heusden-Vesting", hierna: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden op 3 juli 2012. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 3 juli 2013, door de uitspraak van de Raad van State van die datum op de beroepen die tegen het bestemmingsplan waren ingesteld. Die beroepen hadden overigens geen betrekking op het te onteigenen perceel of de bestemming daarvan.
5. Het bestemmingsplan betreft de actualisering en het tot één bestemmingsplan terugbrengen van de dertien plannen die golden voor Heusden Vesting. Deze plannen waren deels sterk verouderd en een goede samenhang tussen de vele plannen ontbrak. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, dus in beginsel gericht op het planologisch regelen van de bestaande functies in het gebied. Voor het te onteigenen perceel is de woonbestemming dan ook gehandhaafd, met dien verstande dat bij het aantal te realiseren woningen rekening is gehouden met het bouwplan dat gedaagden voor het perceel hadden ontworpen.
Op het te onteigenen perceel rusten krachtens het bestemmingsplan de bestemmingen Wonen, Waarde-beschermd stadsgezicht, waarde-Archeologie 1 en Waterstaat-Waterkering.
6. Op het te onteigenen perceel zijn (funderings)resten van de oude woning Wijksestraat 3 aanwezig. Het perceel, zoals het er nu al jaren bij ligt, doet in ernstige mate afbreuk aan het historisch karakter van het vestingstadje. Het is al jaren de bedoeling – en noodzakelijk!- dat ter vervanging van de aanwezige resten nieuwbouw wordt gerealiseerd bestaande uit een woongebouw met maximaal drie woningen.

III. Gerechtigden

7. Gedaagden zijn gezamenlijk en ieder voor 1/3 deel eigenaar van het perceel. De gemeente legt

het kadastrale bericht object uit de openbare registers van het Kadaster over als **productie 2**.

8. Op het perceel is geen hypotheekrecht gevestigd. De gemeente legt het hypothecair bericht object uit de openbare registers van het Kadaster hierbij over als **productie 2**.
9. Van het bestaan van andere rechthebbenden op het te onteigenen perceel is de gemeente niet gebleken. Het perceel is voor zover bekend niet bezwaard met andere zakelijke rechten of lasten.

IV. Pogingen tot minnelijke verwerving

Verloop minnelijk overleg

10. De gemeente is sinds mei 2011 met gedaagden in overleg over het perceel Wijksestraat 3. Dit pand is sinds 1995 in verval geraakt en na een brand in 1998 stonden er alleen nog resten van voorgevel. De gemeente heeft er bij gedaagden op aangedrongen dat zij een nieuw bouwplan voor het perceel zouden ontwikkelen en realiseren. Gedaagden wilden echter drie andere kwesties met betrekking tot andere eigendommen binnen de gemeente eerst oplossen voordat zij wilden praten over een oplossing voor het perceel Wijksestraat 3. Uiteindelijk hebben gedaagden toch een bouwplan voor nieuwbouw ingediend. Omdat gedaagden meer woningen wilden realiseren dan het bestemmingsplan toestond heeft de gemeente het bouwplan meegenomen in de algehele planherziening. In februari 2012 was het bouwplan voor de Wijksestraat 3 gereed en in juli 2012 is het bestemmingsplan aangepast. Vanaf eind 2012 dringt de gemeente er bij gedaagden op aan om de nodige onderzoeken te laten uitvoeren en om een aanvraag in te dienen voor een omgevingsvergunning. Gedaagden hebben tot nu toe geen omgevingsvergunning ingediend. Dat betekent dat er geen zicht is op realisering van de bestemming door gedaagden als eigenaren.
11. Voorafgaande aan het verzoekbesluit tot onteigening en ook tijdens de administratieve procedure heeft de gemeente herhaalde aanbiedingen gedaan voor de verwerving van het perceel. Omdat gedaagden weigerden een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen is de enige manier om het bestemmingsplan ter plaatse te realiseren dat de gemeente het perceel in eigendom verkrijgt en zelf opdracht geeft voor het realiseren van nieuwbouw, dan wel een ontwikkelaar vindt die hiervoor zorgdraagt. De aanbiedingsbrieven d.d. 23 mei 2013 en 6 september 2013 worden als **producties 3a t/m 3f** aan de dagvaarding gehecht.
12. Na het Koninklijk Besluit van 5 november 2014 heeft de advocaat van de gemeente bij brieven van 23 december 2014 een laatste aanbieding gedaan voor de verwerving. Deze brieven zijn als **producties 4 a t/m 4c** aan deze dagvaarding gehecht. Gedaagden hebben dit aanbod niet aanvaard.

13. De gemeente heeft aldus (ruimschoots) voldaan aan de onderhandelingsverplichting van artikel 17 Onteigeningswet. Met de verwerping (althans niet aanvaarding) van het laatste aanbod staat vast dat de gemeente er ondanks herhaalde pogingen niet in is geslaagd het door haar benodigde perceel minnelijk te verwerven. Dagvaarding tot onteigening is dan ook noodzakelijk om de eigendom van de onroerende zaak te verkrijgen en vervolgens het bestemmingsplan te kunnen uitvoeren.

V. Aangeboden schadeloosstelling; voorschot

14. De gemeente biedt gedaagden het bedrag van € 107.000,- als schadeloosstelling aan, ofwel aan ieder van gedaagden een derde deel van € 35.666,67.
15. Dit bedrag is gebaseerd op een volledige schadeloosstelling op grond van de Onteigeningswet en betreft een vergoeding voor de waarde van het perceel, waarbij uitgangspunt is dat het perceel de hoogste waarde ontleent aan de kwaliteit van bouwkegel verminderd met de te maken kosten voor het verder bouwrijp maken en vermeerderd met een vergoeding voor deskundigenkosten.
16. De gemeente verzoekt de rechtbank het voorschot op de schadeloosstelling te bepalen op 100 % van het aangeboden bedrag.

VI (Overige) formaliteiten

17. De gemeente heeft tijdig voor de eerste roldatum ter griffie van de rechtbank gedeponereerd de verklaring van de burgemeester van de gemeente, bedoeld in artikel 23 Onteigeningswet. De akte van depot d.d. 11 februari 2015 is als **productie 5** aangehecht.
18. De gemeente heeft alle (overige) formaliteiten die de Onteigeningswet voorschrijft nageleefd.

Standpunt gedaagde

19. Gedaagden hebben in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure hun zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze van gedaagden komt er in de kern op neer dat de gemeente de onteigeningsprocedure misbruikt, in die zin dat de gemeente een door haar gepleegd “bouwmisdrijf” probeert af te dekken. Dat ‘bouwmisdrijf’ zou, samengevat, het volgende inhouden. De gemeente heeft in 1983, volgens gedaagden in strijd met de verleende bouwvergunning, het pand Wijksestraat 1 –dat met een gemeenschappelijke (mandelige) nuur grensde aan het pand Wijksestraat 3 - gesloopt en daarvoor in de plaats een twee tot driemaal zo groot pand teruggebouwd. De gemeente heeft daarbij de buitenmuur van het pand van gedaagden, Wijksestraat 3, gebruikt om daartegen panlatten te slaan en gipsplaten te bevestigen, waarmee zij in strijd met de bouwvergunning van de woningen Wijksestraat 1 en 3 één bouwwerk heeft gemaakt. Gedaagden hebben in hun zienswijze –en ook in eerdere zeer uitvoerige correspondentie- de gemeente aansprakelijk gesteld voor alle opgelopen en nog op te

lopen schade, die is veroorzaakt door hen als misbruik aangeduid handelen.

20. De Kroon heeft naar aanleiding van de door gedaagden ingediende zienswijze overwogen dat zij geen feiten kan ontdekken die de noodzaak en urgentie van de onteigening als zodanig ter discussie stellen, ook niet in het kader van het gevoerde minnelijke overleg ter verkrijging van de onroerende zaak. De Kroon constateert dat de zienswijze met name gaat over procedures, briefwisselingen en verwijten aan het adres van de gemeente die niet relevant zijn in een onteigeningsprocedure. Niettemin is de Kroon in het kader van een volledige beoordeling van dit onteigeningsverzoek nader ingegaan op onderdelen van de zienswijze. De Kroon heeft overwogen dat uit het door de Minister namens haar ingestelde onderzoek het volgende is gebleken.

In 1983 heeft de gemeente een bouwvergunning verleend voor de restauratie van het destijds vervallen pand Wijksestraat 1. De gemeente was zelf eigenares van dit pand. Bij de restauratie zijn drie muren (met fundering) gehandhaafd: de achtergevel, de linkerzijgevel en de gemeenschappelijke muur tussen de panden Wijksestraat 1 en 3. De voorgevel is geheel vernieuwd, evenals de indeling van de woning. Op de voorgevel en de interne indeling na zijn alle constructieve voorzieningen intact gebleven, waaronder ook de kapconstructie. Dat is aan de buitenzijde van het pand ook goed waarneembaar. Van het terugbouwen van een groter pand, zoals gedaagden stellen, is geen sprake geweest. Er is niet gebouwd in strijd met de bouwvergunning. De scheidingsmuur tussen de panden Wijksestraat 1 en 3 bestond in 1983 uit twee tegen elkaar gemetselde muren die samen één gemeenschappelijke ('mandelige') muur vormden. Op een gedeelte van de begane grond was ook een derde muur aanwezig. Het was één massieve muur, dus geen spouwmuur. Bij de restauratie van het pand Wijksestraat 1 was het pand Wijksestraat 3 volledig intact en kon de gemeente het pand Wijksestraat 1 dus weer tegen de bestaande gemeenschappelijke muur opbouwen. Met andere woorden, na de restauratie van het pand Wijksestraat 1 is er – in de visie van de gemeente – niets veranderd aan de functie en fundering van de gemeenschappelijke (dubbele) muur. In 1998 is vervolgens door onbekende oorzaak het pand van gedaagden, Wijksestraat 3, grotendeels afgebrand; later zijn ook nog restanten van het pand ingestort. Gedaagden wilden in 1999 het afgebrande pand herbouwen. Het door hen ingediende bouwplan ging uit van een nieuw op te trekken zijgevel met eigen fundering. Gedaagden hebben dit bouwplan nooit gerealiseerd. Vervolgens hebben zij op het betrokken perceel in 2011 een bouwplan ontwikkeld voor een klein nieuwbouwcomplex met drie appartementen. De gemeente heeft hieraan medewerking willen verlenen door een herziening van het bestemmingsplan in 2012. Dat bouwplan ging (vanzelfsprekend) uit van een eigen spouwmuur. Gedaagden hebben evenwel wederom geen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dat bouwplan willen indienen. Pogingen van de gemeente om de eigenaren daartoe te bewegen, hebben geen resultaat opgeleverd. Die pogingen bestonden uit besprekingen en een uitgebreide correspondentie waarin ook termijnen zijn gesteld, en waarin

ook, voor het geval de eigenaren niet tot nieuwbouw zouden overgaan, concrete aanbiedingen voor de aankoop van het perceel zijn gedaan.

De Kroon heeft overwogen dat op het te onteigenen perceel al jaren een bouwval staat dat niet alleen een ontsierend element is in het historische centrum van Heusden-Vesting, maar ook zorgt voor een gevaarlijke situatie. Vanwege het instortingsgevaar en mede na klachten van buurtbewoners heeft de gemeente in 2013 een muur grotendeels laten slopen en vervolgens voor de resten van het pand bij brief van 14 april 2014 een last onder dwangsom aan gedaagden opgelegd, met als doel de nog aanwezige resten van het pand te laten slopen en verwijderen. Voor het in de zienswijze ter sprake gebrachte bouw misdrijf door de gemeente, dat in verband zou kunnen worden gebracht met de onteigeningsprocedure, heeft de Kroon geen grond gevonden.

De Kroon heeft tot slot overwogen dat, aangezien het jarenlange overleg, zowel over een mogelijke zelfrealisatie als over een minnelijke verwerving, niets heeft opgeleverd, het in het publieke belang noodzakelijk is dat het bestemmingsplan op het perceel van gedaagden wordt gerealiseerd. De zienswijze van gedaagden heeft de Kroon geen aanleiding gegeven om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

21. Het oordeel van de Kroon dat de door gedaagden naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding geeft om het perceel niet ter onteigening aan te wijzen is naar het oordeel van de gemeente juist en begrijpelijk. De gemeente verwijst dan ook, voor zover nodig, naar de overwegingen van de Kroon.
22. Naar de gemeente aanneemt ten overvloede wijst zij erop dat het niet tot de taak van de onteigeningsrechter behoort het algemene nut van het voorgenomen werk te beoordelen, en ook niet om het algemeen belang en de door de onteigening te treffen individuele belangen af te wegen (zie onder andere HR 9 februari 2000, NJ 2000/418, Strijpse Kampen/Eindhoven). Indien tegen nut of noodzaak van een onteigening verweer wordt gevoerd is de taak van de onteigeningsrechter beperkt tot de marginale toetsing van de besluitvorming van de Kroon en dient de rechter alleen acht te slaan op feiten die in de administratieve fase tijdig naar voren zijn gebracht. Verder is geen sprake van nieuwe bezwaren of feiten of van gewijzigde inzichten, waardoor niet meer kan worden gezegd dat de onteigening plaatsvindt ter uitvoering van het doel en het overheidswerk waarop het onteigeningsbesluit betrekking heeft.
23. Eventuele verweren van gedaagden tegen de onteigening kunnen naar het oordeel van de gemeente dan ook niet tot afwijzing van de vordering van de gemeente leiden.

Verzoek om vervroegde descente

24. De gemeente heeft op grond van art. 54a van de onteigeningswet op 10 februari 2015 verzocht om een vervroegde descente.

Producties

25. Ter onderbouwing van haar stellingen brengt de gemeente de volgende (aangehechte) producties in het geding:

- productie 1** Koninklijk Besluit d.d. 5 november 2014
- productie 2** kadastraal bericht object, hypothecair bericht object
- productie 3** stukken minnelijk overleg
- productie 4** laatste aanbod;
- productie 5** akte depot.

OP DEZE GRONDEN:

vordert de gemeente Heusden:

dat de rechtbank bij vonnis *bij vervroeging* de onteigening uitspreekt ten name van de gemeente en ten laste van gedaagde, zoals hierboven aangeduid, van het perceel, kadastraal bekend als:

Kadastrale gemeente	sectie en nummer	grootte perceel ha / a / ca	gebruik	te onteigenen grootte ha / a / ca
Heusden	A 2649	00 01 80	Wonen	geheel

met bepaling van het voorschot op de schadeloosstelling op 100% van de aangeboden schadeloosstelling, en met bepaling dat de gemeente, vanwege de bepaling van het voorschot op 100 % van de aangeboden schadeloosstelling, geen nadere zekerheid ten behoeve van gedaagden behoeft te stellen, en voor het overige met toepassing van de bepalingen van de Onteigeningswet het bedrag van de schadeloosstelling voor gedaagden vast te stellen.

De kosten van dit exploit zijn voor mij, deurwaarder, € 77,84 (~~inclusief btw~~ lees:)
Opslag art 10 Btag - 16,35
€ 94,19

De eisende partij kan de BTW niet verrekenen in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de kosten van dit exploit zijn verhoogd met een toeslag, gelijk aan het tarief van de omzetbelasting.

Deurwaarder