



Besluit van 5 november 2014, nr. 2014002074, tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Heusden krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Heusden-vesting, Wijksestraat 3)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Heusden heeft Ons bij besluit van 29 oktober 2013, nummer 359858, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van een onroerende zaak ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Heusden-vesting, Wijksestraat 3. De onroerende zaak is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Heusden-vesting.

Burgemeester en wethouders van Heusden hebben bij brief van 19 november 2013, kenmerk 00367699, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaak die in het onteigeningsplan is begrepen, is gelegen in het bestemmingsplan Heusden-vesting, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 3 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Heusden en is vanaf 3 juli 2013 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaak zijn de onderscheiden bestemmingen Wonen, Waarde-Archeologie 1, Waarde-Beschermde stadsgezicht en Waterstaat-Waterkering toegekend.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 24 april 2014 tot en met 4 juni 2014 in de gemeente Heusden en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Heusden van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 23 april 2014 openbaar kennis gegeven in De Scherper. De Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit kennis gegeven in de Staatscourant van 23 april 2014, nr. 10509. Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

De aan de rivier de Maas gelegen vesting Heusden is op 21 augustus 1972 aangeduid als beschermd stadsgezicht. De gemeente wil het historische karakter van de stad handhaven en voor de toekomst veiligstellen. Op één plaats wordt aan het historische karakter afbreuk gedaan. Het te onteigenen pand Wijksestraat 3, gelegen tegen de vestingwal, is sinds 1995 in verval geraakt en na een brand in 1998 resteren nog slechts enkele restanten van de voorgevel.

Het doel van de onteigening is de Wijksestraat 3 te herontwikkelen door middel van een kleinschalig nieuwbouwcomplex, bestaande uit maximaal drie woonappartementen. De eigenaren van de onroerende zaak hebben op verzoek van de gemeente een bouwplan ontwikkeld. Aangezien zij echter niet bereid zijn om een omgevingsvergunning voor het bouwplan aan te vragen en er dus geen zicht is op realisatie van het bouwplan, wil de gemeente het bestemmingsplan aldaar nu zelf door een

derde laten realiseren. Een spoedige realisatie van het bouwplan is van belang omdat de huidige situatie ontsierend is voor de historische omgeving en een gevaar vormt voor de omwonenden.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding en door het bouwplan dat deel uitmaakt van het onteigeningsplan.

De verzoeker om onteigening heeft met de eigenaren van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak overleg gevoerd om de onroerende zaak minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft niet tot overeenstemming geleid. Om het werk ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Heusden de eigendom, vrij van lasten en rechten te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving en uit aanvullende mondelinge informatie van de gemeente blijkt dat de planning van het werk als volgt is. In het najaar van 2015 zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd. In 2016 zullen de restanten van het pand gesloopt worden, gevolgd door de te realiseren nieuwbouw. Daarmee wordt aannemelijk gemaakt dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover schriftelijk een zienswijze ingediend namens de heren P.F.M. Schreuder, C.A.P.M. Schreuder en A.F.L.M. Schreuder, ieder voor 1/3 eigenaar van de in de onteigening begrepen onroerende zaak, verder te noemen reclamanten.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 12 juni 2014 te Vlijmen gehouden hoorzitting. Reclamanten hebben van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamanten brengen in de zienswijze als kernpunt naar voren, dat de gemeente de onteigeningsprocedure misbruikt, in die zin dat de gemeente daardoor het door haar gepleegde "bouwmisdrijf" probeert af te dekken. In de uitwerking van de zienswijzepunten 1 en 2, zo ook uit de bij de zienswijze overgelegde producties met citaten uit brieven en processtukken, behelst dat misdrijf (samengevat) het volgende. De gemeente heeft in 1983, in strijd met de verleende bouwvergunning, het pand Wijksestraat 1 gesloopt en daarvoor in de plaats een twee tot driemaal zo groot pand teruggebouwd. De gemeente heeft daarbij de buitenmuur van het pand van reclamanten, 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. Reclamanten stellen de gemeente Heusden aansprakelijk voor alle opgelopen en nog op te lopen schade, die is veroorzaakt door haar als misbruik aangeduid handelen.

Wij overwegen hierover het volgende.

Na bestudering van de zienswijze met bijbehorende stukken kunnen Wij geen feiten ontdekken die de noodzaak en urgentie van de onteigening als zodanig ter discussie stellen, zo ook niet het gevoerde minnelijke overleg ter verkrijging van de onroerende zaak van reclamanten. De zienswijze betreft met name procedures, briefwisselingen en verwijten aan het adres van de gemeente die niet relevant zijn in een onteigeningsprocedure. Nochtans zullen Wij in het kader van een volledige beoordeling van dit onteigeningsverzoek nader ingaan op diverse onderdelen van de zienswijze. Uit het door de Minister namens Ons ingestelde onderzoek is het volgende 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 reclamanten 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 verzoeker – niets veranderd aan de functie en fundering van de gemeenschappelijke (dubbele) muur.

In 1998 is vervolgens door onbekende oorzaak het pand van reclamanten, Wijksestraat 3, grotendeels afgebrand; later zijn ook nog restanten van het pand ingestort. Uit het dossier, met name het logboek, blijkt verder het volgende. Reclamanten wilden in 1999 het afgebrande pand herbouwen. Het door hen ingediende bouwplan ging uit van een nieuw op te trekken zijgevel met eigen fundering. Reclamanten hebben dit bouwplan echter 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. Reclamanten 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.

Wij overwegen 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 reclamanten opgelegd, met als doel de nog aanwezige resten van het pand te laten slopen en verwijderen. Voor het in de zienswijze ter sprake gebrachte bouwisdrijf door de gemeente, dat in verband zou kunnen worden gebracht met de onteigeningsprocedure, hebben Wij geen grond gevonden. Wij overwegen tenslotte 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 reclamanten wordt gerealiseerd.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kan worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Heusden de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeenteraad van Heusden tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 1 september 2014, nr. RWS-2014/36838, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Heusden van 29 oktober 2013, nummer 359858;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Heusden van 19 november 2013, kenmerk 00367699;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 8 oktober 2014, no. W14.14.0314/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 28 oktober 2014, nr. RWS-2014/46034, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:



Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Heusden-vesting van de gemeente Heusden ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaak, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Heusden en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die is vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Wassenaar, 5 november 2014

Willem-Alexander

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus.*



LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAAK
ONTEIGENINGSPLAN WIJKSESTRAAT 3, BESTEMMINGSPLAN HEUSDEN-VESTING
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE HEUSDEN

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte	Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Heusden					Ten name van
		Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	
	ha	a	ca				
	Geheel	Wonen	00	01	80	A 2649	1/3 eigendom Antonius Franciscus Leonardus Maria Schreuder 1/3 eigendom Carolus Antonius Petrus Maria Schreuder 1/3 eigendom Petrus Franciscus Maria Schreuder