

Delft, 22 september 2008

AAN  
De gemeenteraad van Delft  
Postbus 78  
2600 ME DELFT

Afd. Griffie	Kopie
Gemeente Delft	
24 SEP 2008	
Doc./bijlage	
Productnr.	

Onderwerp: leefbaarheid in de Bagijnestraat  
Bijlage: 1.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Sinds enkele jaren woon ik naar volle tevredenheid op het adres Bagijnestraat 3. Ik heb het pandje (voormalige opslagruimte) gekocht, nadat ik op het gemeentehuis informatie had ingewonnen. Mij werd verteld dat het bestemmingsplan de Bagijnestraat als woonstraat met woonbestemmingen heeft aangewezen. Dat blijkt ook uit de bij het bestemmingsplan behorende kaart. Ook de taxateur heeft deze informatie bij de gemeente verkregen en als zodanig verwerkt in zijn taxatierapport. Ik heb het oude pandje volledig gerestaureerd, het ziet er prachtig uit. De buurt is er uitermate blij mee, toeristen stoppen om foto's te maken, kortom iedereen lijkt tevreden.

Toch is dit niet helemaal waar, het college (en zijn ambtenaren) zijn niet tevreden. Al vrij snel hebben zij kenbaar gemaakt de bewoning daar niet te willen. Het pandje blijkt namelijk niet alleen op de bestemming "woondoeleinden" te staan maar voor een klein deel ook op de bestemming "erf". Dat is raar, omdat dit authentieke pandje toch vele malen ouder is als het bestemmingsplan.

Daarnaast wil het college eigenlijk een integrale ontwikkeling met het achterliggende pand Bagijneshof 35. Probleem is dat dat niet in het bestemmingsplan staat en dat het achterliggende pand een andere eigenaar kent.

Na slepende procedures, die overigens nog steeds lopen, is de situatie nu zo, dat het college mij heeft aangeschreven dat ik de bewoning van mijn huis moet beëindigen. Eigenlijk zegt het college dat ze daar liever een bedrijvenbestemming heeft dat het huidige gebruik als woning. Ik heb het college een zienswijze gestuurd, die ik u in afschrift toestuur.

Ik ben ervan overtuigd dat uw raad de bedoeling heeft de binnenstad leefbaar te maken c.q. te houden. U geeft niet voor niets in het bestemmingsplan de Bagijnestraat een woonkarakter. U wilt daarmee de "verrommeling" van de binnenstad tegengaan, en bovendien activiteiten weren die daar feitelijk niet (meer) thuishoren.

Het college is nu voornemens uitvoering aan uw beleid te geven, wat naar mijn mening daar juist haaks op staat. Daar waar u van de Bagijnestraat een woonstraat wil maken, wil het college bewoning juist beëindigen. Daar waar u activiteiten die daar niet (meer) thuishoren uit de binnenstad wilt weren, wil het college die juist weer terugbrengen.

Deze zaak vraagt om een afweging van belangen die het college naar mijn mening niet zorgvuldig doet, en waarvan ik bovendien meen dat dit niet in lijn is met de bedoelingen die uw raad met de binnenstad heeft. Het mag duidelijk zijn dat ik persoonlijk grote belangen heb.

Het college heeft de vrijheid te bepalen of zij tot handhaving wil overgaan, er is niemand die het college daartoe verplicht. De buurt is juist gelukkig met de situatie en hebben dit met een handtekeningactie gesteund. De huidige situatie is nagenoeg de situatie die uw raad met het vaststellen van het bestemmingsplan "binnenstad" wenst te bereiken. Het college streeft met de handhaving een situatie na die uw raad juist heeft willen voorkomen.

Het college noch het ambtelijk apparaat heeft er in de afgelopen jaren blijk van gegeven hierover constructief met mij in gesprek te willen gaan. Ik vestig dan ook mijn hoop op uw raad, omdat u niet alleen de kaders hebt gesteld (bestemmingsplan), maar bovendien een controlerende rol naar het college heeft. Ik verzoek u dan ook het college uitleg te vragen over deze zaak, en zo mogelijk uw invloed aan te wenden om het college op andere gedachten te brengen.

Ik ben graag bereid om een nadere toelichting aan u te verstrekken.

Met vriendelijke groet,



J.M. Kerklaan  
Bagijnestraat 3  
2611 AT Delft

06-23715108

mauskerklaan@live.nl

- afschrift -

Delft, 22 september 2008

AAN

Het college van burgemeester en wethouders van Delft  
Postbus 53  
2600 AB DELFT

Onderwerp: zienswijze gebruik pand Bagijnestraat 3  
Bijlagen : div.

Geacht college,

Met verbazing nam ik kennis van uw brief gedateerd 28 augustus 2008, waarin u mij aanschrijft het (vermeend) strijdige gebruik van het pand Bagijnestraat 3 te beëindigen. Deze verbazing is gestoeld op zowel procesmatige als inhoudelijke argumenten.

Ten aanzien van de procesmatige argumenten merk ik op, dat nog een bezwaarschriftenprocedure loopt. Door EBH Elshof advocaten is namens mij op 19 maart 2007 een bezwaarschrift ingediend. Op 1 oktober 2007 heeft behandeling in de commissie Bezwaar en Beroep plaatsgevonden. Nadien heb ik nooit meer iets van u mogen vernemen. Nu deze procedure nog niet is afgewikkeld lijkt mij een aankondiging zoals bedoeld in uw genoemde brief prematuur.

Daarnaast is namens mij per email 5 november 2007 een verzoek gedaan aan wethouder Koning om in gesprek te gaan over "de situatie in de Bagijnestraat". Op 6 november 2007 ontving ik bericht dat naar verwachting binnen 15 werkdagen op mijn verzoek zou worden gereageerd. Nadien heb ik niets meer mogen vernemen. Ook hier ligt dus een "openstaande zaak".

Tegen deze achtergronden is derhalve niet alleen het verzenden van de aankondiging prematuur, maar is ook de termijn van 2 maanden die u daarin bezigt volstrekt onredelijk. Het is niet geloofwaardig wanneer een bestuursorgaan zijn burger zó onder druk zet, terwijl zij er in de afgelopen jaren op geen enkele wijze blijk van heeft gegeven zelf redelijke termijnen te hanteren.

Inhoudelijk legt uw college de nadruk op het gegeven dat het betreffende pand deels op een erfbestemming ligt. Het is evenwel redelijker uit te gaan van de stelling, dat het pand deels op de bestemming "woondoeleinden" ligt. Dat plaatst deze zaak in mijn ogen in een andere context. Dat wordt bevestigd wanneer u een blik werpt op het bestemmingsplan ter plaatse van de Bagijnestraat. Daaruit valt af te leiden, dat de gemeenteraad met het vaststellen van het bestemmingsplan de intentie heeft gehad de Bagijnestraat te laten verworden tot een woonstraat. Daarmee heeft de gemeenteraad tevens uitgesproken, dat men de "verrommelde" Bagijnestraat met veel lelijke pandjes, opslag- en garageruimten een ander karakter wenst te geven.

Het is deze blik op de bestemmingsplankaart ter plaatse van de Bagijnestraat geweest die ambtenaren van de gemeente hebben bewogen tot de uitspraak dat bewoning van het pand Bagijnestraat 3 geen probleem is. Op zichzelf logisch, en in elk geval in de lijn van zoals de gemeenteraad de bestemming van de Bagijnestraat heeft willen zien. Het feit dat deze uitspraken door medewerkers van de gemeente zijn gedaan is niet door u bestreden. Wel heeft de rechter uitgesproken, dat ik hierop niet had mogen vertrouwen, en dat ik had moeten weten dat een ambtenaar van de gemeente deze uitspraak niet had mogen doen. Ik kom op dit element verderop nog terug. Overigens heeft ook de makelaar/taxateur onjuiste informatie van de gemeente gekregen. Na informatie te hebben ingewonnen bij de gemeente is in het taxatierapport opgenomen dat de bestemming "woondoeleinden" op het pand rustte.

In uw aankondiging zegt u, dat de bewoning van het pand Bagijnestraat 3 moet worden beëindigd, wegens gedeeltelijke strijd met het bestemmingsplan. Als gezegd is de bewoning deels ook in overeenstemming met het bestemmingsplan. Uw college heeft verschillende mogelijkheden de situatie volledig te legaliseren. Ik verwijs onder andere naar hetgeen gesteld is eerdergenoemd bezwaarschrift namens mij ingediend d.d.

19 maart 2007. Uit de doorlopen procedures is van u uit tot dusver geen bereidheid gebleken. Mijn bezwaarschrift d.d. 19 maart 2007 (zie bijlage) wordt geacht integraal onderdeel uit te maken van deze zienswijze.

Het toepassen van bestuursdwang -- in dit geval de aankondiging daartoe - is evenwel een nieuw afwegingsmoment, waarbij belangenafweging dient plaats te vinden. Het is een keuze die u heeft deze stap te zetten, u bent daartoe niet verplicht.

Dat rechtvaardigt dan ook een zorgvuldige belangenafweging, waarvan mij niet duidelijk is geworden dat deze heeft plaatsgevonden. De brief van 28 augustus jl. geeft geen enkele aanleiding dit te veronderstellen. Is de "overtreding" zodanig, dat het inzetten van een zwaar middel als bestuursdwang rechtvaardig is?

---

Ik verwijs nogmaals naar de mededeling van uw ambtenaren in 2004, dat bewoning van het pand geen probleem is. Daarmee hebben zij een -- naar achteraf bleek -- foute mededeling gedaan, met grote gevolgen naar nu blijkt. De rechter verbindt hieraan geen gevolgen, maar uw college zou dit uit morele overwegingen minimaal moeten laten meewegen bij de beslissing om al of niet tot handhaving over te gaan. Want het blijft een onomstreden gegeven dat uw medewerkers deze situatie mede hebben laten ontstaan.

Daarnaast wijs ik op de intentie die de gemeenteraad heeft uitgesproken met het vaststellen van het bestemmingsplan ter plaatse, namelijk dat de Bagijnestraat een woonstraat moet worden. Het is onbegrijpelijk dat het u kennelijk serieus is bewoning te doen beëindigen, en daarvoor in de plaats een bedrijven/opslag-bestemming te laten komen. In alle objectiviteit kan toch worden vastgesteld, dat de huidige situatie erg dichtbij het door de gemeenteraad (en uw college) gewenste eindbeeld van de Bagijnestraat komt. Het is dan ook onbegrijpelijk dat u met uw aangekondigde handhaving een situatie probeert te bereiken die feitelijk in het bestemmingsplan is wegbestemd en dus niet gewenst is.

De buurt is bovendien erg blij met de bestaande situatie, die, in vergelijking met de oude situatie aanzienlijk is verbeterd. Toeristen stoppen om van mijn pand een foto te maken, en is werkelijk helemaal niemand die begrijpt welk belang de gemeente nu werkelijk dient op het moment dat u handhaving overweegt.

Ook volkshuisvestelijk gezien is het optreden tegen de bewoning van mijn pand niet verdedigbaar. Immers, aan woningen zoals Bagijnestraat 3 is een enorm tekort in Delft. Ik veronderstel dat het ook om die reden is geweest dat u mij een huisvestingsvergunning heeft verstrekt, die de bewoning van het pand Bagijnestraat niet alleen mogelijk maakt, maar zelf verplicht stelt (zie bijlage).

Resumerend ben ik van oordeel dat uw bovenaangehaalde brief geen belangenafweging laat zien, en daarom geen goede argumentatie waarom u tot handhaving wenst over te gaan. Op het moment dat u dat doet past het stil te staan bij de opvattingen van de gemeenteraad inzake de leefbaarheid van de binnenstad en het gewenste karakter van de Bagijnestraat als woonstraat. Het is bovendien uw verantwoordelijkheid uitvoering te geven aan de kaders en randvoorwaarden die de gemeenteraad u heeft gegeven toen zij het bestemmingsplan vaststelden. Een duidelijk kader was en is een karakterwijziging van de Bagijnestraat, het moet een woonstraat worden.

Er is geen ruimtelijk, stedenbouwkundig, volkshuisvestelijk of leefbaarheidargument om tot handhaving over te gaan. Op geen enkele wijze geeft u blijk van betrokkenheid bij wat er in de straat leeft. Iedereen in de straat/buurt is blij met de bestaande situatie. Behoudens enkele ambtenaren is er niemand die begrijpt welk belang u nu werkelijk dient.

Ik hoop dat u mijn zienswijze serieus neemt, want het mag duidelijk zijn dat hier voor mij grote (financiële) belangen spelen. Ik hoop werkelijk dat u mijn uitnodiging/oproep aan wethouder Koning alsnog invulling geeft en dat u met mij in gesprek wil gaan over de ontstane situatie met als doel een oplossing te vinden. Ik ben van harte bereid op elk door u gewenst moment hierover met u in gesprek te gaan. Omdat ik me niet anders kan voorstellen dan dat u uw burgers zorgvuldig wilt behandelen zie ik uit naar uw uitnodiging.

De heer J.M. Kerklaan  
Bagijnestraat 3  
2611 AT DELFT

Datum  
28-8-2005  
Dossinummer  
20071412BZ  
Ons kenmerk  
BWT/20166261  
Uw brief van  
-  
Uw kenmerk  
-  
Bijlagen  
0

Onderwerp  
Gebruik pand

Geachte heer Kerklaan,

Op 12 augustus 2008 is door de heer K. George, bouwinspecteur van het vakteam Bouw- en woningtoezicht, geconstateerd dat het pand Bagijnestraat 3, kadastraal bekend gemeente Delft, Sectie B, nummer 01761 wordt gebruikt als zelfstandige woning.

#### Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan "Binnenstad" hebben de gronden op de onderhavige locatie gedeeltelijk de bestemming erf en woondoeleinden. Op gronden met de bestemming 'erf' mogen slechts aan- en bijgebouwen worden gebouwd behorende bij een hoofdgebouw op hetzelfde perceel en is een zelfstandige woonruimte niet toegestaan. Het gebruik van het pand als zelfstandige woning is derhalve in strijd met de op het perceel gelegde bestemming 'erf' en de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

#### Voorgeschiedenis

Bij brief van 6 januari 2004 heeft u een verzoek tot vrijstelling ingediend ingevolge artikel 19 van de Wet op Ruimtelijke Ordening (WRO) en wijziging van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het als zelfstandige woning in gebruik nemen van uw pand. Bij besluit van 26 februari 2004 heeft het college van burgmeester en wethouders van Delft de door u aangevraagde vrijstelling geweigerd alsmede de vergunning voor de verbouw van de werkplaats tot zelfstandige woning geweigerd. Tegen dit het besluit van 28 september 2005 heeft u beroep ingesteld bij de rechtbank. In de uitspraak van 29 augustus 2006 heeft de rechtbank het door u ingestelde beroep ongegrond verklaard. Het door u ingediende hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State is op 30 november 2006 niet ontvankelijk verklaard. Gezien het vorenstaande behoort het verlenen van een vrijstelling niet tot de mogelijkheden.

#### Verzoek

Wij verzoeken u daarom op grond van artikel 32, lid 1 van het bestemmingsplan "Binnenstad" binnen een termijn van 2 maanden na dagtekening van deze brief een einde te maken aan het strijdige gebruik, door de bewoning te staken en gestaakt te houden.

Indien u niet binnen de gestelde termijn aan dit verzoek voldoet, hebben wij het voornemen om bestuurlijk op te treden waarbij de mogelijkheid bestaat dat een last onder dwangsom wordt opgelegd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze brief nog een zienswijze willen indienen dan kunt u dit uiterlijk tot 4 weken na dagtekening van deze brief doen. Voor nadere vragen kunt u terecht bij de behandelend medewerker.

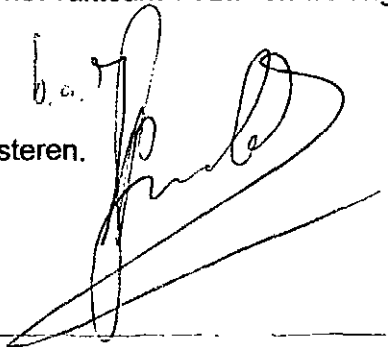
---

Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet Bestuursrecht. Het indienen van bezwaar of beroep is dan ook niet mogelijk.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Delft,  
het hoofd van het vakteam Bouw- en woningtoezicht,

J.M.V. van Vilsteren.



Tot slot merk ik nog op, dat ik in gesprek ben geraakt met de eigenaar van het achterliggende pand Bagijnehof 35. Wij spreken over de mogelijkheid van huur of koop van het pand, en een verbinding ertussen. Dan ontstaat een situatie die ook in uw ogen in overeenstemming is met het bestemmingsplan ter plaatse. Mocht overeenstemming daarover ontstaan, dan zal ik mij schriftelijk tot u wenden met het verzoek uw instemming hierop te geven.

Een afschrift van deze brief stuur ik naar de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,



J.M. Kerklaan  
Bagijnestraat 3  
2611 AT Delft

## Ontvangstbevestiging Publieksbalie

### Omschrijving poststuk

21  enveloppe

pakket

T.A.V. Berw. 1x kaartje

### Omschrijving inhoud

stukken gericht aan Burgemeester en Wethouders Gemeente Delft

stukken gericht aan een ambtenaar van Gemeente Delft

onbekend

Ontvangen van: S.M. Lohman

### Namens de Gemeente Delft

Naam medewerker: Joy

Paraaf medewerker: Joy

Dagstempel: 23 09 - 08

### Afhandeling poststuk (indien bekend):

vakteam Belastingen

vakteam Bouwtoezicht

vakteam Groen

vakteam Milieu

vakteam Milieutoezicht

vakteam Mobiliteit

vakteam Publieksbalie  Bouwen en wonen

Overig

vakteam Ruimtelijke Ordening

sector Toezicht Openbare Ruimte

onbekend