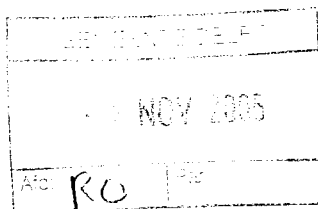




Rijswijk, 30 oktober 2005.

Gemeente Delft.
T.a.v. mevr. M. van Arendonk,
Jurist Vakteam Ruimtelijke Ordening.

Onderwerp:
Planschade Markt 71
Nadere motivering advies SAOZ



Geachte mevrouw Van Arendonk,

Gaarne zeg ik U dank voor Uw brief van 20 oktober j.l. waarbij gevoegd het nader-rapport van de SAOZ. Op 5 juli j.l. bespraken wij het eerder door SAOZ uitgebrachte advies waarin geconcludeerd werd dat het nieuwe Bestemmingsplan Binnenstad voor ons pand gunstigere bestemmingsmogelijkheden zou bieden dan het vorige Bestemmingsplan Komplan 1976. Ook voor U was dit een niet te begrijpen conclusie. Immers in de toelichting van het Bestemmingsplan Binnenstad wordt gesteld: "Een belangrijk verschil met het Komplan 1976 is het stelsel van functielimitering : onder de werking van het Komplan 1976 mocht op vrijwel iedere plaats op de begane grond van gebouwen een commerciële functie worden uitgeoefend. Via het F.L.S. worden die mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan beperkt." [Einde citaat tekst blz. 70] Blijkens het nader-rapport distantieert de SAOZ zich van deze conclusie uit de toelichting van het bestemmingsplan. Duidelijk is dat de SAOZ lokale kennis ontbeert. Ik kan dat nader toelichten, omdat ik in de negentiger jaren, voordat wij de bovenwoning Markt 71A verkochten, bij de gemeente geïnformeerd heb of samenvoeging van Markt 71 en 71A tot één woning mogelijk was. Wij kochten immers in 1985 Markt 71 als winkel én woonhuis. Van gemeentelijke zijde werd toen gesteld dat deze samenvoeging krachtens het Komplan 1976 niet meer mogelijk was. De aanduiding "aaneengesloten winkelfront" maakte dit onmogelijk. De gemeente wilde dus duidelijk voorkomen dat de Markt een afwisseling, op begane grondniveau, zou kennen van wonen en voor het publiek toegankelijke functies. Uit bijgaande copy van een foto uit begin zestiger jaren kunt U zien dat toen de panden 81A/81, 79A/79 en 69A/69 op de Markt toen nog de woonfunctie op begane grondniveau hadden. Dat is dan ook de reden dat in het Komplan 1976 bij "aaneengesloten winkelfront" gesproken wordt van winkels of andere voor het publiek toegankelijke en aantrekkelijke functies. Er was toen nog geen sprake van een tegenstelling tussen "andere voor het publiek toegankelijke en aantrekkelijke functies" en "horeca, zaken, kantoortjes van banken, makelaars e.d.". De gemeente wilde af van de woonfunctie, aan de Markt-zijde, op begane grondniveau. De praktijk van de laatste 25 jaar bewijst dit. Niet de detailhandel, maar horeca en dienstverlening nam op het betreffende gedeelte van de Markt toe.

Ook de opmerkingen over de vrijstellingsproblematiek raken de onderhavige zaak niet

Krachtens de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State d.d 12 mei 2004 over het Bestemmingsplan Binnenstad is door de gemeente toegezegd dat aanvragers kunnen rekenen op vrijstelling als binnen de vastgestelde FLS-limieten wordt gebleven.

In het onderhavige geval was daarvan geen sprake. Wijziging van deze marges is krachtens de planvoorschriften slechts mogelijk indien economische of maatschappelijke en daarmee gelijk te stellen ontwikkelingen daartoe aanleiding geven. Door de toenmalige wethouder Baljé is in een gesprek aangegeven dat zeker enkele maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dit niet aannemelijk is.

Samenvattend, beperkt het Bestemmingsplan Binnenstad ten opzichte van het Bestemmingsplan Komplan 1976 de vestiging van bedrijven in de binnenstad van Delft. In het onderhavige geval is hiervan sprake. Een aanvankelijke verkoop van Markt 71 moest worden teruggedraaid..

De SAOZ-adviseur is door onvoldoende kennis van de historische situatie niet tot een adequate advisering kunnen komen.

Ik verzoek u dan ook deze adviezen terzijde te leggen en een eigen afweging te maken. Daartoe neigde U in feite al tijdens ons overleg van 5 juli j.l.

Gaame verneem ik Uw verdere stappen.

Daar ik vanaf heden tot en met maart 2006 in ons appartement in Rijswijk verblijf, verzoek ik U de correspondentie aan onderstaand adres te richten.

Mag ik gezien de duur van deze zaak [meer dan een jaar] op spoedige afdoening rekenen?

Hoogachtend



R.B.J.C. van Noort
Cor. Adres: Van Vredenburgweg 447
2284 TA Rijswijk
Tel: 06 22699669
E-mail: r.van-noort@planet.nl

Bylage by
W. H. J. van der
Aart



85 85 81A/81 79 77 75 73A 73 71A 71 69A 69 67/69A 65A 65 63

II woonfunctie