



COMMISSIE BEHOUD STADSSCHOON

Secretariaat CBS: Oranje Plantage 36, 2611 TK, Delft  
 commissiebehoudstadsschoon@delfia-batavorum.nl

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft  
 Postbus 78  
 2600 ME Delft

Delft, 25 september 2024

**Betreft: Historische stoepen in de binnenstad**

Geacht College,

In onze brief van 13 april 2021 hebben wij, de Commissie Behoud Stadsschoon (CBS) van Delfia Batavorum, onze zorg kenbaar gemaakt over de toekomst van de historische Delftse stoepen in de binnenstad. Aanleiding hiertoe was het -inmiddels afgeronde- “Project Grondgebruik”.

In het kader van dit project heeft de gemeente het gebruik van haar grond in de binnenstad, waaronder vrij veel historische stoepen, in kaart gebracht. Daarbij is slechts een beperkt aantal eigenaren in de binnenstad aangeschreven. In onze brief hebben wij niet alleen onze zorg over deze gang van zaken uitgesproken, maar ook vragen met betrekking tot de historische stoepen die er toen in de buurt leefden aan u voorgelegd.

Op 11 december 2023 (kenmerk 5710606) hebt u onze brief uitgebreid beantwoord, waarvoor dank. Onze zorgen zijn daarmee weliswaar gedeeltelijk weggenomen, maar er resteert nog steeds een aantal vragen dat wij in deze reactie graag onder uw aandacht willen brengen.

**1. Staan de historische stoepen scherper op het netvlies?**

Wij zijn verheugd op pagina 9 van uw brief te lezen dat *“Mede door de acties van uw zijde staan de stoepen nu nog scherper op het netvlies van de gemeente. Daardoor is de bewustwording gegroeid en wordt bij nieuwe ontwikkelingen extra aandacht besteed aan het belang van het behoud van de stoepjes.”*

Echter, bij de eerste fase herinrichting “Rode Loper” bleek ons dat er geen geld is vrijgemaakt voor het verbeteren van de bestaande toestand om de hoek van de Oude Langedijk op de stoep van de Koornmarkt, door het plaatsen van twee stoeppalen en een natuurstenen stoepplaat, zoals door CBS voorgesteld.

Dit is ook in strijd met het Bestemmingsplan Binnenstad 2012, waarin in Hoofdstuk 9 (punt 9.2.2.) is opgenomen: *“Binnen het plangebied ligt een groot aantal historische stoepen. De gemeente streeft ernaar deze stoepen te behouden.”* Het Plan bevat een lijst van stoepen met cultuurhistorische waarde, waaronder de genoemde stoep aan de Koornmarkt. Tevens is in het Bestemmingsplan opgenomen dat bij herinrichting de verbetering van de historische stoepen is voorgeschreven (artikel 16.1, lid m).

Wij stellen vast dat het feit dat de stoepen scherper op het netvlies van de gemeente staan, in de praktijk helaas nog niet leidt tot daadwerkelijke acties. Wij dringen er dan ook op aan om niet alleen behoud, maar ook verbetering van de historische stoepen na te streven, vanzelfsprekend in nauwe samenwerking met de betreffende eigenaren. Dit betekent dat bij de komende herinrichting van de grachten in de binnenstad in het kader van Ruimte in de Binnenstad, er een budget beschikbaar moet zijn voor de verbetering van de stoepen.

De Commissie Behoud Stadsschoon waakt over het behoud van het erfgoed in Delft. Zij levert met gemotiveerde kritiek en constructieve ideeën haar bijdrage aan de discussies over de stedelijke ontwikkelingen.

## **2. Zijn de stoepen eigendom van de Gemeente Delft?**

U stelt in uw brief van 11 december 2023 op pagina 4: “*De gemeente is eigenaar van de percelen waarop de Delftse stoepjes liggen (en daarmee van de stoepjes zelf)*”. Op deze -stellige- bewering valt echter het nodige af te dingen.

Uit verschillende historische bronnen blijkt namelijk dat de gemeente het bebouwen van stoepen door eigenaren van aanliggende panden al sinds 1536 gedooft: zie Punt 1 van de bijlage bij deze brief. Vergelijkbare bepalingen zijn daarnaast te vinden in een Keur uit 1731 en in bouwverordeningen uit 1854 en 1876: ook hieruit blijkt dat al sinds zeer lange tijd gemeentegrond gebruikt door eigenaren mocht worden voor de aanleg van stoepen.

Veelzeggend is ook dat uit archiefonderzoek blijkt dat onder andere aan de Hippolytusbuurt en de Vlamingstraat in de jaren 1960 -'65 historische stoepen door het gemeentebestuur “om niet” zijn verkregen en vervolgens zijn verwijderd en herstraat. Deze transacties zijn notarieel vastgelegd. Hieruit is valt dus af te leiden dat deze stoepen géén eigendom van de gemeente waren.

Gezien het bovenstaande stellen wij vast dat ook wanneer de grond onder de stoep van de gemeente is, de daarop liggende stoep zelf in veel gevallen eigendom is van de eigenaar van het aanliggende pand. In het verlengde daarvan is het dan ook logisch dat de betreffende eigenaar het onderhoud en herstel van zijn of haar stoep “op basis van lange traditie” heeft gedaan en nu nog doet.

## **3. Zijn de stoepen zelf ook een monument?**

Op pagina 4 van uw brief van 11 december 2023 stelt u: “*De stoepjes zijn zelf geen monument, maar zij hebben in het bestemmingsplan opgenomen cultuurhistorische waarden*”. Wij hebben dit getoetst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De Rijksdienst heeft in reactie hierop aangegeven dat een stoep, trap, of bordes bij een Monument een beschermde onroerende zaak is, die behoort bij dat Monument. Bij gebouwde monumenten is altijd de hele onroerende zaak beschermd. Gevels en gevelonderdelen zoals een stoep, trap of bordes behoren tot die onroerende zaak. Zie Punt 3 van de Bijlage voor een nadere toelichting.

Wij concluderen dat ook in Delft de stoep, trap en bordes behorend bij een Monument een onlosmakelijk deel van dat Monument zijn. Wij zijn daarnaast van mening dat deze redenering ook opgaat voor de overige stoepen in de historische binnenstad.

## **4. Zijn de eigenaren van de stoepen in de binnenstad in 2020 wel voldoende geïnformeerd?**

U geeft in uw beantwoording van onze brief van 13 april 2021 aan dat er in het kader van het Project Grondgebruik Project in 2020 wel 900 brieven over eigenaren in de gehele stad zijn verspreid. Deze brief bevatte de volgende informatie:

### **Toestaan gebruik**

Tijdens nader onderzoek is gebleken dat een strook gemeentegrond voor uw perceel is ingericht als een Delfs stoepje. De gemeente Delft hecht veel waarde aan deze stoepjes. Het Delfse stoepje voor uw woning maakt deel uit van de cultuurhistorisch waarde van de gemeente Delft. In bijlage 3 van het Bestemmingsplan Binnenstad 2012 wordt hiernaar verwezen. Om die reden staan wij het gebruik van de strook gemeentegrond toe. In het kader van het Project Grondgebruik sluiten wij uw dossier. Wel bevestigen wij via deze brief de kadastrale grens, zodat daar in de toekomst geen onduidelijkheid over bestaat. Op bijgaande kadastrale kaart kunt u meer informatie vinden over de huidige kadastrale grens.

In de brief werd voorts verwezen naar een (inmiddels niet meer bestaande) website. Zie Punt 4 van de bijlage voor de daarop aanwezige informatie.

Het is onze stellige indruk dat in 2020 maar een zeer beperkt aantal eigenaren van stoepen in de binnenstad door middel van deze brief is geïnformeerd. Daarnaast hebben wij begrepen dat er aan huiseigenaren die *wel* een brief hebben ontvangen, is gezegd dat *alle* stoepen eigendom van de gemeente zijn. Wie echter de kadastrale kaart goed bekijkt ziet onmiddellijk her en der stoepen die tot het aanliggende perceel behoren of een eigen kadastraal nummer hebben. Het gaat in de binnenstad om zeker 40 plekken waar de kadastrale grens *niet* op de gevel ligt. Er is dus allang een historisch gegroeide “gekartelde” situatie (zoals U dat noemt in Uw brief van 11 december 2023, pagina 6) qua grondeigendom in de binnenstad.

Op de website is indertijd duidelijk aangegeven, dat in de gevallen dat de grond onder de stoep gemeente-eigendom is, eigenaren desgewenst die grond in eigendom kunnen verkrijgen, bijvoorbeeld door verjaring. De opmerking in de brief van 2020: “*in het kader van het project grondgebruik sluiten wij Uw dossier*” is daarmee in tegenspraak. Uw suggestie dat er naar aanleiding hiervan geen enkele aanvraag is gedaan (of in voorbereiding is genomen) is daarnaast niet juist: er zijn ons tenminste twee aanvragen bekend. Eén betrokkene, die voor twee stoepen aanvragen heeft gedaan voor verjaring, heeft van de gemeente nooit antwoord gekregen. Een tweede betrokkene die contact met de gemeente heeft gezocht, is niet eens gewezen op de mogelijkheid van het aanvragen van verjaring.

U stelt op pagina 6 van uw brief van 11 december 2023 dat het proces van verkoop of verhuur van Delftse stoepjes leidt tot enorme administratieve belasting. Dit mag in onze ogen echter geen reden zijn om niet tegemoet te komen aan de belofte die in 2020 in de folder en op de website is gedaan met betrekking tot verjaring. Een goedgekeurde verjaringsaanvraag moet bij de notaris en het Kadaster worden afgehandeld en wordt betaald door de eigenaar van het pand. Dit kost de gemeente nauwelijks tijd en geld. Merkwaardig is overigens dat dit argument van tijdsbeslag bij de realisatie van het prijzenswaardige project “Delftse stoepjes” aan de Coenderstraat juist geen enkele rol lijkt te hebben gespeeld.

Wij moeten tot onze spijt vaststellen dat er maar weinig eigenaren van historische stoepen in de binnenstad in het kader van het project Grondgebruik zijn aangeschreven. Bovendien is de toen verstrekte informatie onvoldoende geweest en is zij dat op dit moment overigens nog steeds.

### **Concluderend**

Op grond van het voorgaande geven wij u het volgende in overweging.

1. Wij vragen u er voor zorg te dragen dat in alle voorkomende gevallen het eigendom van de grond onder de historische Delftse stoepen bij het aanliggende - al of niet monumentale- pand gaat behoren, zodat er over de eigendom van de grond en de Historische Stoepen in de toekomst geen discussie meer hoeft te bestaan.
2. Wij vragen u om bij herstrating of herinrichting van de grachten en eventuele andere straten budget vrij te maken om zo de historische stoepen, in goed overleg met de betreffende (pand)eigenaren, te verbeteren.
3. Wij vragen u om ervoor te zorgen dat het actuele beleid en de daarbij behorende richtlijnen ten aanzien van eigendom, herstrating en herinrichting van de historische stoepen zo spoedig mogelijk worden gepubliceerd in de Stadskrant en op de website van uw Gemeente.

Ten slotte willen u verzoeken de Commissie Behoud Stadsschoon te informeren en geïnformeerd te houden over de verdere gang van zaken betreffende het grondbeleid ten aanzien van de historische stoepen.

Uiteraard lichten wij u onze in deze brief beschreven zorgen ten aanzien van de gemeentelijke acties met betrekking tot de Delftse historische stoepen graag nog nader toe.  
Wij zien Uw reactie met belangstelling tegemoet.  
Met vriendelijke groet, namens de Commissie Behoud Stadschoon/ Delfia Batavorum



Willy Tiekstra, voorzitter

Cc:

De gemeenteraad van Delft  
De Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Delft  
De stadsbouwmeester van de gemeente Delft  
Het afdelingshoofd Erfgoed van de gemeente Delft  
Het afdelingshoofd Vastgoed en Facilitair van de gemeente Delft  
De procesmanager Ruimte in de Binnenstad F. Nauman

**Bijlage bij de brief aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft, dd. 25 september 2024 met betrekking tot de historische stoepen**

Punt 1. “Regeling betreffende stoepen etc als onderdeel van de wederopbouw-voorschriften na de grote stadsbrand van 1536

Ordonneren voorts nergens binnen deeser stede ende vriheyt van dien dair gheen gooten voir der doeren loopen en (gat in papier) stoepen ende ....(onleesbaar invoegsel) langer te moegen maecken ofte vuytsteecken dan ten hoochsten vier vuet (ge) meeten van den watercant aff, op te boeten ende peyne voirseyt.

M(aer ?- gat) an den Langendyck, Voldersgracht ende in die Peperstege sal men die stoepen ofte setelen gehouden syn dwers langes die huysen te stellen, insgelycke in alle die stegen ofte straeten die niet over die 16 voeten wyt en syn, up te boeten voirseyt.

En sal ytelick? loesery moegen stellen over die stoepen mits over die selve stoepen waere vier duymen en niet meer.

Item alle die stoepen die van oudte gestaan hebben die sullen sulcx moegen blyven staen tot die vergaen sullen wesen, ten welcke tyden men gehouden salsyn die stoepen te stellen naer d ordonnancie voirsz. ende anders niet, op te boeten ende peyne als boeven.

11 november 1536”

Punt 2. Ter illustratie:

In het verslag van een overleg op 13 februari 1961 ”omtrent het herstellen van de stoepen aan de Hippolytusbuurt (westzijde)”, waarbij aan gemeentezijde o.a. aanwezig waren de wethouder van Openbare Werken en stadsontwikkeling en de directeur van Openbare Werken en aan de andere zijde meer dan een tiental (vertegenwoordigers van) ondernemers gevestigd aan de Hippolytusbuurt staat o.a. vermeld....”voor zover de stoepen aan de westzijde van de Hippolytusbuurt nog niet aan de gemeente in eigendom toebehoren, is de gemeente bereid deze in de huidige staat om niet over te nemen”

Punt 3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

“Allereerst wil ik u informeren over de (juridische) status van de omschrijving die rijksmonumenten bij de aanwijzing hebben gekregen. Dit is de omschrijving die u gelezen heeft op het online monumentenregister. (<https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/>)

U kunt deze omschrijving zien als de 'geboorteakte' van het rijksmonument. Door de jaren heen heeft deze steeds een iets andere invulling gekregen. Soms ziet u een korte omschrijving bij een monument, soms een langere. Op grond van de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden, is de omschrijving enkel nog bedoeld ter identificatie van het monument. Een omschrijving geeft samen met de adresgegevens aan om welk monument het gaat.

***Wat is precies beschermd?***

Bij gebouwde monumenten is altijd de hele onroerende zaak beschermd, dus van buiten (exterieur) én van binnen (interieur). Alle onderdelen (bestanddelen) van de onroerende zaak maken deel uit van het rijksmonument. Dit is automatisch het geval, dus het is niet nodig dat ze allemaal zijn opgesomd in de registeromschrijving

***Wat zijn bestanddelen van een onroerende zaak?***

Een bestanddeel van een onroerende zaak is ieder onderdeel dat duurzaam met de onroerende zaak is verbonden. Het bestanddeel kan niet zomaar uit de onroerende zaak worden gehaald omdat schade ontstaat of omdat de onroerende zaak dan minder goed bruikbaar is. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval bij een deurklink. Deze kan zonder schade worden verwijderd, maar de deur kan niet meer open. Andere voorbeelden van bestanddelen zijn:

-fundering en kelders;

-gevels en gevelonderdelen, bijv. **stoep, trap, bordes, ramen, glas en glas-in-lood;**

De Commissie Behoud Stadsschoon waakt over het behoud van het erfgoed in Delft. Zij levert met gemotiveerde kritiek en constructieve ideeën haar bijdrage aan de discussies over de stedelijke ontwikkelingen.

-draagconstructies zoals balklagen en de kapconstructie;  
 -dakbedekking;  
 -binnenmuren, bijv. van hout, steen of een ander materiaal;  
 -interieur, bijv. plafond, wandafwerking, vloeren, trap, deur, schouw, vast meubilair, (kerk)orgel;  
 -uitbouw, ook als deze is gemaakt na de aanwijzing als rijksmonument.”

*Punt 4. Tekst op de (voormalige) website van het Project Grondgebruik van de gemeente Delft*

<https://www.delft.nl/wonen/wonen-delft/gemeentegrond-gebruiken>

<https://www.delft.nl/wonen/wonen-delft/gemeentegrond-gebruiken/regelen-met-bewoners>

## Regelen met bewoners

Het komt voor dat bewoners stukjes gemeentegrond gebruiken als hun eigen tuin. Het gaat om grond die direct grenst aan de eigen woning. Vaak weten bewoners niet dat zij grond van de gemeente gebruiken. Bijvoorbeeld omdat dit al zo was bij de koop van de woning.

### Afspraak maken

De gemeente wil het gebruik van gemeentegrond samen met bewoners regelen. Daarom heeft de gemeente uitgezocht welke gemeentegrond in gebruik is door bewoners. Soms zijn hierover al afspraken gemaakt. In andere gevallen nog niet. De gemeente zal dan alsnog een afspraak maken over het gebruik van de grond. Zo worden de regels voor iedereen gelijk.

### Verschillende mogelijkheden

Gebruikt u grond van de gemeente bij uw woning? Dan neemt de gemeente contact met u op. Dit gebeurt per wijk. In een persoonlijk gesprek hoort u van de gemeente welke oplossingen er in uw situatie zijn. Er zijn verschillende mogelijkheden:

- Kopen van de grond
- Huren van de grond
- Teruggeven van de grond
- Verjaring

### Kopen

Waar mogelijk wil de gemeente de grond verkopen. Dit heeft voordelen voor de gemeente en voor u. Door de [grond te kopen](#) vergroot u uw tuin. Dit verhoogt de waarde van uw woning. En van uw woongenot.

### Teruggeven

Wilt u de gemeentegrond die u gebruikt niet kopen? Dan maakt de gemeente afspraken met u om de grond terug te geven. Verwijder hierbij zaken die u op de grond heeft aangebracht. Zoals een schutting, planten of bestrating.

### Verjaring

Gebruikt de gemeentegrond al lange tijd? Dan kan er sprake zijn van [verjaring](#). Dit moet u zelf kunnen aantonen.