

## Aanleiding

Op 6 juli jl. werden in het Architectuurcafé 14 studentenontwerpen voor een publieke functie voor de Gasthuisplaats door de afdeling Architectuur van de TU Delft gepresenteerd en besproken.

In de aansluitende discussie, kwam de onwenselijkheid van grote gebouwen op die plek naar voren, naast nadrukkelijker de wens van op de schaal van de omgeving afgestemde functies bij een herontwikkeling van de Gasthuisplaats.

Iedereen was het er mee eens dat die historische plaats een bijzondere invulling zou moeten krijgen. De vraag is vooral wat en hoe, mede gezien de archeologische gecompliceerde situatie. De plannen van de studenten – hoe hemelbestormend ze soms ook waren – hebben het denken over de Gasthuisplaats een stimulans gegeven.

Afsluitend is toen door Delft Design voorgesteld een vervolgdiscussie te organiseren i.s.m. Delft Design rondom de vraag naar de gewenste functies voor de Gasthuisplaats.

Die discussie vond plaats in het Prinsenkwartier op maandagmiddag 11 september 2017

Leidraad voor de discussie was de tekst met 5 stellingen van de Stadsbouwmeester Wytze Patijn, die ook de discussie leidde. (zie <http://www.topdelftdesign.nl/wp-content/uploads/2017/09/5-stellingen-over-de-Gasthuisplaats.pdf>)

Aan de hand van die 5 stellingen (schuine tekst) heeft hij de ca 30 geïnteresseerde (zie bijlage) Delftenaren bevraagd naar hun meningen over denkbare functies op deze locatie.

Van de reacties vindt u hieronder een samenvatting en aansluitend een beknopt verslag.

## **Samenvatting van de discussie en conclusies**

### ***Stelling 1: de nieuwe Gasthuisplaats moet vanwege zijn historisch belang een herkenbare publieke functie krijgen en openbaar toegankelijk blijven***

*tekst bij 5 stellingen: ....De Gasthuisplaats is een van de oudste plekken van Delft. Al in 1252 wordt het voormalige Klooster en Gasthuis genoemd. Historici zien het als de eerste ontwikkeling van de stad Delft. In de Gouden eeuw deed Reinier de Graaf er zijn onderzoek en het Gasthuis werd ver over de grenzen bekend. .... De grote betekenis van deze locatie voor Delft vraagt naar een bijzondere invulling. Een parkeerplaats, maar ook een invulling met louter alleen woningbouw doet in mijn ogen geen recht aan deze historische omgeving..*

- Het moet een plek worden met een eigen betekenis in relatie tot het verleden
- Het moet vooral geen drukke publieke ruimte worden
- Het zou een verborgen schat van en voor Delft kunnen zijn
- Vooral stil & intiem als een groene oase in de binnenstad
- Een publiek gebouw als zoals een museum/TU zou mooi zijn maar is onrealistisch . Een paviljoen waarin het rijke verleden (klooster, ziekenhuis) tot uitdrukking komt is zeker wel denkbaar.
- Als voorbeeld wordt genoemd de tuin van Fonds 1818 in Den Haag, hier met kruidentuin, refererend aan de voormalige apotheek aan de Brabantse Turfmarkt

## **Stelling 2: alleen kleinschalige invullingen, passend bij de context van de binnenstad zijn geschikt voor de gasthuisplaats**

*tekst bij 5 stellingen: (bestemmingsplan binnenstad 2012) ...Met name de Gasthuisplaats is een historisch zeer belangrijke locatie als voormalig middeleeuws gasthuisterrein met een specifieke structuur....de historische binnenstad is perceelsgewijs ontwikkeld. Een nieuwe ontwikkeling dient zich hiertoe te verhouden, het ligt niet voor de hand om met één gebouw de gehele Gasthuisplaats in te vullen . . .*

- Overwegend heeft men een voorkeur voor kleinschalige bebouwing, maar er zijn ook voorstanders van een grootschalige aanpak
- Diversiteit in bebouwingstypen en in gebruik worden benadrukt; niet één homogene groep huisvesten zoals ouderenhuisvesting, maar uiteenlopende
- Bebouwing moet passend zijn in de sterk naar schaal gevarieerde omgeving, zoals de stegen en de grachten
- Duurzaamheid en community kunnen inspirerende beginselen zijn
- Suggesties om vooral met verschillende architecten te werken en het Zusterhuis te behouden

## **Stelling 3: in de nieuwe plannen moet alleen ruimte opgenomen worden voor een beperkt aantal parkeerplaatsen en die alleen aan de nieuwe functie(s) gelieerd zijn**

*tekst bij 5 stellingen: .....een groot aantal parkeerplaatsen als gebouwde voorzieningen in de plannen .....alleen mogelijk bij veel kostendragers of te wel veel woningen. Het zal zonder meer leiden tot een forse bebouwing van het soort dat zich juist niet met de gevoelige historische context kan verhouden.....*

- Weinig tot geen parkeren opnemen, ga uit van de nulvariant
- Vooral de bestaande deels leegstaande garages gebruiken
- Let op de toekomst met meer fietsen en zelf rijdende auto's
- Accepteer dat er ook mensen zonder auto zijn in de binnenstad
- Er ontbreekt in de politiek een duurzame lange termijn visie voor een historische binnenstad

## **Stelling 4: laat de grond met de skeletten met rust en maak dus geen ondergrondse parkeeroplossingen en kelders ter plaatse van de begraafplaats(en)**

*tekst bij 5 stellingen:... er is nog een reden om geen parkeerkelders te maken: de 1700 skeletten. Het opruimen van de begraafplaats kan niet zonder een goed en gedegen archeologisch onderzoek. Daar zijn aanzienlijke kosten mee gemoeid.... en die te hoog zijn om uit de grondopbrengsten te generen. Om die reden zou je de graven ongemoeid moeten laten en met uitgekiend plan moeten vrijwaren bebouwing.....*

- de 1.700 skeletten ook vanwege het historisch belang met rust laten
- verdrag van Malta heeft de voorkeur om de grond en graven ongemoeid te laten
- innovatieve riolering en –bouwmethodieken toepassen
- preciezer onderzoek doen waar wel of niet gebouwd kan worden
- nadere discussie is zeer gewenst

## **Stelling 5: koester en respecteer de bestaande stedelijke functies en neem ze mee in de planvorming**

*tekst bij 5 stellingen: de Gasthuisplaats heeft nu al een gemengd en stedelijke karakter wanneer je naar de bestaande functies kijkt.... De Zuster, het voormalige zusterhuis van het Gasthuis is een boeiend en levendig verzamelgebouw voor kleine ondernemingen..... De synagoge is een belangrijk historisch cultureel monument voor Delft. Het hotel Leeuwenbrug geeft de stad en het gebied een meerwaarde en het Congregatiegebouw (Cultuurlab) blijkt belangrijke culturele recreatieve-*

*en ontmoetingsfuncties te hebben. De omliggende partijen zouden mede gelet op hun eerdere inspanningen in het planvormingsproces actief betrokken dienen te worden.*

- de stelling wordt onderschreven maar de vraag is hoe
- een onderscheid tussen direct belanghebbenden en betrokken belangstellenden is zinnig
- Van der Burgh vraagt de sinds 2004 opererende Klankbordgroep Gasthuisplaats (KBG) bestaande uit belanghebbenden en betrokken omwonenden wederom in het proces te betrekken en vraagt bijzondere aandacht voor het door de reeds eerder verzette werk.
- Co-organisator Tiemstra geeft aan dat alleen een transparant en open proces een echt gedragen en verantwoorde invulling levensvatbaar maakt , stap-voor-stap gefaseerd en gebruik makend van vele stakeholders inclusief de KBG.

### **Onderwerpen voor een vervolg:**

- geschiedenis en archeologie van de Gasthuisplaats
- bezoek inspirerende voorbeelden Tuin Fonds 1818?
- inrichting van een inspirerend en creatief participatief ontwikkelingsproces vanuit rol/belang/motief deelnemers
- duurzaamheid, milieu en community vorming
- belangrijke discussiepunten: welke architectuur; kort termijn grondopbrengst tegenover waardecreatie en spin off voor de binnenstad; bilaterale gesprekken met huidige "Aandeelhouders" in het plan: de Congregatie (Cultuurlab), De Zuster, Hotel Leeuwenbrug en de Synagoge.

## **Beknopt verslag eerste sessie 14:00-15:00**

### **Eerste stelling: de nieuwe Gasthuisplaats moet vanwege zijn historisch belang een herkenbare publieke functie krijgen en openbaar toegankelijk blijven.**

- . Van der Jagt: wat bedoeld met publiek? WP: ongewenst is het volproppen met woningen
- . De Wit: niet noodzakelijk publiek, geen looproute voor toeristen, wel openbaar toegankelijk houden
- . Kemper: aardig zou zijn een functie van de TUDelft te laten landen
- . Van der Jagt: publiek voor zover behoefte bestaat, gewenst is kleine concertzaal
- . Haamke: rekening houden lineariteit grachten; toevoegen looproute door gebied
- . Van Bergen, Ton: meerdere functies publiek denkbaar, model denken aan hofjes
- . Jonquière : vergroot betekenis van de plek voor de binnenstad, primair goede open(bare) ruimte, parkeerfunctie ontoelaatbaar
- . Deelstra: historisch oudste ziekenhuis van NL > onderzoek waard om publieke functie te koppelen aan heelkunde/gereedschappen! Groen en rustig hofje - niet toeristisch, versterken identiteit Delft, meer iconisch dan museaal
- . Van der Burgh: Congregatie en Zustergebouw zijn publiek; gebruik binnenterrein is de vraag, zie tuin Oude Delft/Phoenixparking wordt amper gebruikt; waarom publiek?
- . Patijn: publiek wil niet zeggen publiek gebouw, noch overstromend van publiek; publieke functie is wel publiek toegankelijk
- . Van der Jagt: dat moet dan wel afsluitbaar gebeuren
- . Van Bergen, Henk: in zuidwestelijke Delftse binnenstad is geen groen, wel behoefte aan, zou dus welkom zijn; gedachte groene binnentuin spreekt aan; toegankelijk binnenstadbewoners, niet-toeristisch
- . Van de Lindeloof: kans bufferfunctie versterken, klimaatverandering noopt hier toe; bovendien heeft groen aantoonbaar toegevoegde waarde voor binnenstad
- . Van der Jagt: bouw in particulier opdrachtgeverschap
- . Jonquière: hoe omgaan met 1.700 graven?!
- . Deelstra: kans voor Hotel terras op zuiden in het groen, geen massale horeca
- . Patijn: horeca sèc niet volgens Bp binnenstad mogelijk, wel mogelijk is aansluiten op bestaande functies, zo nodig met beperkingen
- . Van Bergen, Ton: goed voorbeeld wat past zie den Haag, tuin van Fonds 1818 (Jos van de Lindeloof); apotheek bij vml. Gasthuis had uitgebreide kruidentuin d.i. inspiratiebron
- . Van Iperen: mensen op deze plek laten zien wat is geweest
- . Patijn: De gemeente is overigens nog niet zover dat de Gasthuisplaats als project is aangemerkt
- . de Wit: vastgoedlocaties promoten op Provada was een succes

### **Tweede stelling : alleen kleinschalige invullingen, die passen bij de perceelsgewijze context van de historisch binnenstad zijn geschikt voor de Gasthuisplaats.**

- . de Wit: senioren willen in de stad wonen én de stad moet verdichten: dus appartementen hoog bouwen (hoger dan de Zuster), aan het groene hof, hoge grondopbrengst om kosten te

bestrijden

- . Van der Jagt: met grootschaligheid wordt binnenstad niet fraaier
- . Van Bergen, Ton: massaal c.q. hoog niet passend, de functie appartementen wel
- . Peters: huiverig voor hoogbouw, rekening houdend effecten omliggend (synagoge); in Voorhof grote torens voor seniorenwoningen blijken niet te vullen
- . Van Winden: denkbaar is een hoge slanke toren en geen invulling met kleine huisjes
- . Deelstra: benadrukt het community-aspect van het wonen: op een natuurlijke wijze elkaar kunnen ontmoeten. Bij publieke, op de samenleving gerichte invulling past geen torenflat met anonimiteit.
- . Jonquière: klein- of grootschalig is definitievraagstuk; grachtenpanden kunnen ook erg groot zijn. Advies diversiteit in architectenkeuze en dat woningen een voordeur hebben aan openbare ruimte
- . Patijn: stedenbouwkundige invulling moet passend in maat en schaal. Dus niet alleen klein, maar passend en genuanceerd.
- . Kemper: wat bedoeld met kleinschalig?
- . Patijn: de context van parcellering betekent niet persé klein, Delft kent ook forsere huizen aan de gracht = groot, kleinere huizen aan de steeg = klein.
- . Van Bergen, Ton: pleit voor niet teveel regels. We bouwen 100-en jaren regelloos en het loopt in de praktijk toch altijd anders. Bezie proces stap voor stap.
- . Patijn: regelgeving helpt niet, zie Oude Langedijk (Jesseplaats/ingang Burgwal) grootschalig gebaseerd op regels die kleinschaligheid voorschrijven. Iets anders is senioren: niet alle ouderen zijn gelijk en appartementen zijn zeker niet verboden.
- . Van der Burgh: de Zuster zou schitterende appartementen kunnen herbergen
- . Hogetoorn: druk op de markt voor ouderen is spectaculair, deze plek is daarvoor perfect; Delft moet geen kansen en geld laten liggen. Met grachtenpanden en hofjes los je het financieel probleem niet op, probeer te nuanceren in functiemenging.
- . Van de Lindeloof: de waarde van deze plek voor de binnenstad bij een goede invulling wordt hoger dan de € te verdienen met gronduitgifte bij maximale invulling. Denk aan de binnenstad als geheel en haar aantrekkelijkheid voor inwoners, bezoekers en toeristen.
- . Patijn: vanwege de geschiedenis van de plek verdient deze niet alleen als geldbron te worden gezien. Appartementen van 50m<sup>2</sup> voor afgestudeerden hebben ook waarde hier, mits beperkt in aantal. Geen groot bouwblok of dito instituut. Architectuur moet nader worden onderzocht.
- . Andela: over Congregatie is veel te zeggen, tegenwoordig actief als Cultuurlab: functies zeer divers zoals huisvesting TU studentenclubs, sportclubs, culturele en sociale verenigingen, buurtfunctie. Dat leidt tot een schakelfunctie tussen TU(wijk) en binnenstad. Bouwkundig zijn er wel wensen en gedachten voor de toekomst.
- . Van Bergen, Henk: Duurzaamheid en milieu betrekken bij een invulling; ook waterberging
- . Van Bergen, Ton: Zustergebouw handhaven, heeft dat in eigen plan ook gedaan
- . Meijerink: moet Zuster worden gesloopt of niet?
- . Patijn: aan de orde zijn functies en niet oude plannen of de vorm van gebouwen. Samengevat acht de zaal verschillende woningtypen voor diverse doelgroepen nodig.

-----koffiepauze-----

## Verslag tweede sessie 15:15-16:15

### **Derde stelling: in de nieuwe plannen moet alleen ruimte opgenomen worden voor een beperkt aantal parkeerplaatsen en die alleen aan de nieuwe functie(s) gelieerd zijn.**

- . Fruyt van Hertog: milieutechnisch gezien is parkeren een onwenselijke functie daar
- . Peters: rekening houdend met toekomstscenario's zoals zelfrijdende auto's en met de projecthorizon is een grootschalige parkeervoorziening weggegooid geld
- . Van Bergen, Henk: uit parkeeronderzoek blijkt dat op 354 dagen per jaar gemiddeld 500 p.p. leeg staan in de 3 parkeergarages in de binnenstad. Tegen langparkeerders is beprijzen bewezen middel.
- . Jonquière: mee eens; de Gasthuisplaats is geen geëigende plaats voor parkeren.
- . Meijerink: wil aandacht voor gehandicapten en die slecht ter been zijn.
- . Patijn: daarvoor is altijd maatwerk mogelijk
- . Van der Jagt: functies koppelen aan parkeren, een woning met een p.p.
- . Van Winden: grond uitgegeven zonder recht op parkeervergunning kan hier ook
- . Deelstra: fiets parkeren belangrijker dan auto p.p.; aandacht mobiliteitsplan: routing, ruimte-behoefte, opstel-locaties hulpdiensten, taxi's, verzorgers, afvalcontainers en eigen vervoermiddelen
- . De Wit: voorgaande plannen Gasthuisplaats gestopt op parkeernorm, is niet heilig
- . Van der Burgh: enkele jaren geleden wilden hoteliers en grachtbewoners graag betalen voor een p.p., hiervoor niet de ogen sluiten
- . Meijerink: houdt maar een enquête, dan zie je wel wat men wil!
- . Patijn: matigen parkeerwens scheelt geld en zeker hier; brengt in herinnering dat Zuidpoort een extra bouwlaag nodig had om opgeschroefde parkeerwensen te betalen.
- . Van Bergen, Henk: Arsenaal gaat parkeren afwickelen op Zuidpoort en die ligt verder weg, dus Gasthuisplaats-parkeren kan ook op Zuidpoort want is dichterbij
- . Van de Lindeloof: compliment aan gemeente Delft die haar ondergrondse parkeerplannen binnenkort heeft gerealiseerd; moment is rijp om serieus te werken aan de Gasthuisplaats.

### **Vierde stelling: laat de grond met de skeletten met rust en maak dus geen ondergrondse parkeeroplossingen en kelders ter plaatse van de begraafplaats(en)**

- . Dieke: graven liggen m.n. rond funderingen vml. Kapel. Bedenk dat skeletten opgraven extra kostbaar is. Wet zegt dat verstoorder betaalt. Waar wel gebouwd kan worden volgt uit reeds verricht onderzoek, d.i. bekend. Kleine verstoringen (palen) en ondiepe aanleg mogelijk.
- . Patijn: verstandig om een separate workshop o.d. te organiseren over archeologie!
- . Van der Jagt: wie betaalt?
- . Patijn: gemeente is eigenaresse en kan zelf doen of moet een lagere grondprijs accepteren als de koper van de grond het zal moeten doen
- . Jonquière: als niet echt noodzakelijk, dan niet doen. Malta heeft als doel om archeologische schatten onaangetast te laten en ook uit piëteitsoverwegingen is het beter de graven ongeschonden te laten
- . Van de Lindeloof: laten liggen kan ook mogelijk leiden tot beter onderzoek in de verre toekomst

. Deelstra: er zijn innovatieve, duurzame technieken voor communicatie, energie, water, riolering en afval, die niet diep hoeven te worden ingegraven in de bodem

### **Vijfde stelling: koester en respecteer de bestaande stedelijke functies en neem ze mee in de planvorming**

. Patijn stelt voor -mede gezien het tijdstip- om de betrokken en belanghebbende partijen hiervoor separaat uit te nodigen.

Aan het eind van de discussiemiddag is door de voorzitter van de Klankbordgroep (KBG), de heer Adriaan van der Burgh, uiteengezet dat de KBG is opgericht n.a.v. het in 2004 gehouden Symposium over de Gasthuisplaats en een breed draagvlak heeft in de binnenstad. In de KBG zijn vertegenwoordigd de bewonersverenigingen, Delfia Batavorum en direct belanghebbenden bij de Gasthuisplaats zoals Hotel Leeuwenbrug en de Congregatie. De KBG hecht aan kwaliteit en het nemen van verantwoordelijkheid in het bestuurlijk, stedenbouwkundig en architectonisch proces. Binnen de KBG is alle professionele expertise beschikbaar voor (on)gevraagd advies. De KBG ziet zich ook als waakhond, acht zich onafhankelijk en werkt belangeloos.

Sjoerd Tiemstra wordt gevraagd naar het initiatief van OTA (Ontwikkelingscombinatie Tiemstra-Atrium BV). Vriend en zakenpartner Hans Bakker met Tiemstra kregen eind 2016 de vraag van wethouders Förster en de Prez naar hun visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van de Gasthuisplaats. Uit vele gesprekken daarna met stakeholders hierover volgt volgens OTA dat een locatie-gerichte aanpak gewenst is, waarin de kwaliteiten en belangen van de stad, plek en betrokkenen benut worden. Een voorzet staat op de site [www.gasthuisplaats.nl](http://www.gasthuisplaats.nl) en wordt steeds verder uitgewerkt. Doel is om tot een afgewogen en toekomstbestendige ontwikkelingspropositie te komen in een gefaseerde uitvoering met inbreng van diverse partijen. OTA zal dat proces i.s.m. Delfts Tuin- en Landschaparchitect Jos van de Lindeloof ( o.a binnentuin fonds 1818, den Haag en Agnetapark, Delft) regisseren. Zij willen dat doen in opdracht van de gemeente Delft én van de "Aandeelhouders", zijnde de direct belanghebbenden. OTA wil daarbij betrokken en deskundige binnenstadsbewoners aan het proces binden als "Ambassadeur" en zal verder gebruik maken van meerdere Adviseurs. OTA is onafhankelijk (geen financiers, grondposities, aannemers) en Hans en Sjoerd hebben ieder langjarige ervaring in ontwikkelen en realiseren van binnenstedelijke en complexe bouwprojecten. De inspanningen van OTA zijn tot heden voor eigen rekening en risico.

. van Winden: proces is belangrijk en (welke) marktpartijen minder

. Jonquiére: gemeente behoeft de grond niet inééns te verkopen

. Deelstra: welke belangen van mensen spelen bij proces? Commercieel moet project passen en noodzakelijk is transparante communicatie

. Haamke: clou is welke ruimte is er beschikbaar op deze plek en hoe benutten

. Patijn (afsluitend): verslag volgt aan allen, breed uitzetten; gemeente is ook aan zet; direct belanghebbenden zijn van belang en wil graag voor zijn vertrek aan eind dit jaar de contouren van een programma en van een procesaanpak in beeld hebben.

## Bijlage lijst deelnemers discussie op 11 september 2017

Wil van Iperen - binnenstadbewoner

Leo Zuiderwijk – architect en vertegenwoordiger van hoteleigenaar hr Wubben

Gjalt Rienks – architectengroep Delfshaven

Adriaan van der Burgh –voorzitter Klankbordgroep (KBG)

Ton van Bergen –architect destijds plan gemaakt voor Ghp

Henk van Bergen – KBG, nog steeds zeer actief in binnenstad

Theo Haamke – architect te Delft (Roland Holstlaan)

Marjolein Kreuk – architect te Delft (de Zuster)

Hanny van der Jagt – vml voorzitter bewonersvereniging Oude Nieuwe Delf, KBG

Rob Wooning – gemeente Delft

Chris Dieke – gemeente Delft

Els Kemper – binnenstadbewoner, lid Delfia Batavorum Cie Stadsschoon

Tjeerd Deelstra – oprichter de Witte Roos, Adviseur overheden ruimte en milieu

Peter Jonquière – Delfia Batavorum, Cie Behoud Stadsschoon en Mensenstraat.nl

Harrie Fruyt van Hertog – vml Raadslid, blog <http://www.politiekdelft.nl>

Jeroen Hogetoorn – makelaar te Delft, sponsor symposium Ghp 2004

Wilfried van Winden – architect plan Hotel Leeuwenbrug 2002

Jan Paul Peters – bestuurslid Stichting Behoud Synagoge Delft

Jan Peter de Wit – Raadslid gemeente Delft

Stephan Nierop – architect en vml. bestuurslid Stichting Congregatie

Wladimir Andela – voorzitter Stichting Congregatie (tegenwoordig Cultuurlab)

Gerard Meijerink – exploitant Zusterhuis

Michiel Brouwer – Delft Design

Michiel Dol – Delft Design

Wytze Patijn – Stadsbouwmeester gemeente Delft

Jos van de Lindeloof – Delfts Tuin- en landschapsarchitect en partner OTA

Sjoerd Tiemstra - OTA