

# Een nieuwe invulling van de Gasthuisplaats: 5 stellingen

door Wytze Patijn, Stadsbouwmeester Delft

## 1. Aanleiding: studentplannen

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 er die historische plaats iets 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 aan de discussie 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.

## 2. Actueel: een nieuw gemeentelijke streven naar herontwikkeling

De Gemeente Delft beschouwt de Gasthuisplaats als een kans en uitdaging voor herontwikkeling. In een door haar op de vastgoedbeurs Provada te Amsterdam in dit voorjaar uitgegeven brochure maakt zij gewag van de belangrijke historische context en noemt als te overwinnen problemen het parkeren, het archeologisch onderzoek en het al dan niet betrekken van het Zusterhuis in de plannen. Qua functies denkt zij aan concreet aan het realiseren van 25 tot 50 woningen met 45 tot 90 parkeerplaatsen. Een publieke functie wordt niet genoemd; wel spreekt de brochure over de onwenselijkheid van horeca en detailhandel. Daarnaast kan gedacht worden aan een groene openbare ruimte.

## 3. Geschiedenis: eerdere plannen leden schipbreuk op 2 kwesties

*'De Gasthuisplaats is een complexe locatie waarvoor de afgelopen 10 jaar meermalen een start is gemaakt om er een ontwikkeling mogelijk te maken'* schreef B&W aan de Raad in juni 2016.

Er zijn reeds in de jaren 90 van vorige eeuw plannen gemaakt, o.a. door het hotel Leeuwenbrug, om de Gasthuisplaats te bebouwen (o.a. andere met plannen van Brouwer en van Molenaar en van Winden), die met name op de archeologische en parkeer problematiek stuitte.

In 2005 maakte de Gemeente zelf een stedenbouwkundig studie naar ontwikkelmogelijkheden met verschillende ruimtelijke bebouwingsmodellen en een ondergrondse grootschalige parkeergarage. De Gemeente opteerde toen voor een openbare publieke ruimte in het plan.

Eerder waren (in 2004) er plannen op uitnodiging van bewoners van de zuidelijke binnenstad plannen gemaakt door 2 architecten te weten Crepain en Kohl (Krier). Er ontstond geen politieke overeenstemming en men besloot verder te overleggen en studeren, zonder feitelijke resultaten.

In maart 2011 besloot B&W voorlopig verder af te zien van herontwikkeling van de Gasthuisplaats vanwege de toen actuele wens tot herijking van het parkeerbeleid in de binnenstad.

In eerdergenoemde brief aan de raad van juni 2016 benoemde B&W de twee feitelijke centrale problemen, te weten (1) de historische context met de oude begraafplaats en (2) het parkeren voor bezoekers en inwoners:

*'De complexiteit komt met name doordat er zich zo'n 1700 graven onder de locatie bevinden en omdat in de al lange periode dat het terrein als parkeerterrein in gebruik is, betaald parkeren en vergunning parkeren is ingevoerd'.*

De conclusie is denk ik gerechtvaardigd dat een nieuwe invulling alleen kan slagen wanneer men zich voldoende rekenschap geeft van de historische context en van de onmogelijkheid om de bestaande parkeercapaciteit te behouden. Uitgaande daarvan zal ik hieronder een aantal stellingen formuleren voor invulling van de Gasthuisplaats met een geëigend en realiseerbaar plan.

#### 4. Publieke functie

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. Tot 1968 was het nog verbonden met die vroegere functie van ziekenhuis, toen het Oude en Nieuwe Gasthuis naar de nieuwbouw aan de Westlandseweg verhuisde. De grote betekenis van deze locatie voor Delft vraagt naar mijn mening naar een bijzondere invulling. Een parkeerplaats, maar ook een invulling met louter alleen woningbouw doet in mijn ogen geen recht aan deze historische omgeving. Een invulling zou het meest gebaat zijn met een publieke functie, zoals dat ook door docenten en studenten van Bouwkunde is betoogd. Vandaar mijn

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

Natuurlijk zou een aansprekende openbare functie, die een relatie met de geschiedenis van de locatie de voorkeur verdienen. We weten alleen dat dat soort functies niet voor het oprapen liggen. De meeste functies op dat vlak zijn in Delft al goed gehuisvest en een museum, bibliotheek of een archief (zoals dat in de plannen van de studenten naar voren kwam) zijn daarom niet erg realistisch. De vraag is wat wel. Je zou op zijn minst aan een openbaar park met herdenkingselement dat naar de rijke historie verwijst, kunnen denken. Een groene openbare stille binnenruimte, die de geschiedenis van Delft als stad en Gasthuis in beeld brengt.

Het mag duidelijk zijn dat ik een programma van 25 tot 50 woningen, zoals dat door de Gemeente wordt genoemd, voor de Gasthuisplaats vanuit de optiek van een publieke functie te mager vind. Natuurlijk zijn woningen denkbaar, maar invulling moet meer zijn dan een woningbouwplan. Temeer daar woningbouwplannen de neiging hebben om tijdens het ontwikkelen te groeien en grootschaliger te worden. Zie het volgende punt.

#### 5. Kleinschaligheid

Het karakter van de bebouwing zelf was in het verleden meermalen onderwerp van discussie, waar bij de angst voor grootschaligheid een terechte rol speelde. In de toelichting op het bestemmingsplan Binnenstad uit 2012 komt dat expliciet naar voren en het Bestemmingsplan geeft waar het de historische context betreft duidelijke aanwijzingen:

*'de historische stedelijke structuur is hier beschadigd door schaalvergroting in het algemeen, grote sloopgaten, het verdwijnen van straatstructuren, en een qua schaal en vorm niet bij de karakteristiek van de binnenstad passende nieuwere bebouwing. 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. Langs de grachten en de Gasthuissteeg is aaneengesloten bouwen in een rooilijn gewenst. Daarbij kan aan de Gasthuissteeg de rooilijn zo gepositioneerd worden dat een voor de steeg optimaal profiel ontstaat. Op de Gasthuisplaats zijn geen vastgelegde rooilijnen noodzakelijk' ....*

Vandaar mijn

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

## 6. Geen grootschalig parkeren

Het zal duidelijk zijn dat wanneer er een groot aantal parkeerplaatsen als gebouwde voorzieningen in de plannen opgenomen er alleen daarom grootschalige oplossingen nagestreefd worden. De financierbaarheid van zulke relatief dure voorzieningen zijn immers alleen mogelijk bij veel kostendragers of 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. De Gemeente is zich daarvan bewust, gelet op haar standpunt dat het vergunning parkeren (parkeren voor bewoners) niet hoeft terug te keren op de Gasthuisplaats. Er is echter ook sprake van een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen voor bezoekers, dat ongetwijfeld toch een zware financiële hypothec op nieuwe bebouwing zal leggen, wanneer deze in gebouwde parkeervoorzieningen opgenomen moeten worden. Daarom luidt mijn

**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.

Het mag duidelijk zijn dat ik een aantal van 45 tot 90 parkeerplaatsen, zoals die in de gemeentelijke benadering wordt genoemd te ruim vindt. Ongetwijfeld legt zo'n aantal een financiële druk op de te ontwikkelen plannen waardoor schaalvergroting tijdens het proces zonder meer noodzakelijk en onafwendbaar wordt.

## 7. Ga niet de grond in

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. Kosten die de Gemeente Delft zal moeten dragen 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:

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

## 8. Omliggende functies

Tenslotte. De Gasthuisplaats heeft nu al een gemengd en stedelijke karakter wanneer je naar de bestaande functies kijkt. Die zijn waardevol. De Zuster, het voormalige zusterhuis van het Gasthuis is een boeiend en levendig verzamelgebouw voor kleine ondernemingen. Ook het gebouw als architectonisch object is bijzonder. Het is de moeite waard om na te gaan om het behouden. De synagoge is een belangrijk historisch cultureel monument voor Delft. Het hotel Leeuwenbrug geeft de stad en het gebied een meerwaarde en het Congregatiegebouw blijkt belangrijke recreatieve- en ontmoetingsfuncties te hebben. De omliggende partijen zouden mede gelet op hun eerdere inspanningen in het planvormingsproces actief betrokken dienen te worden.

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