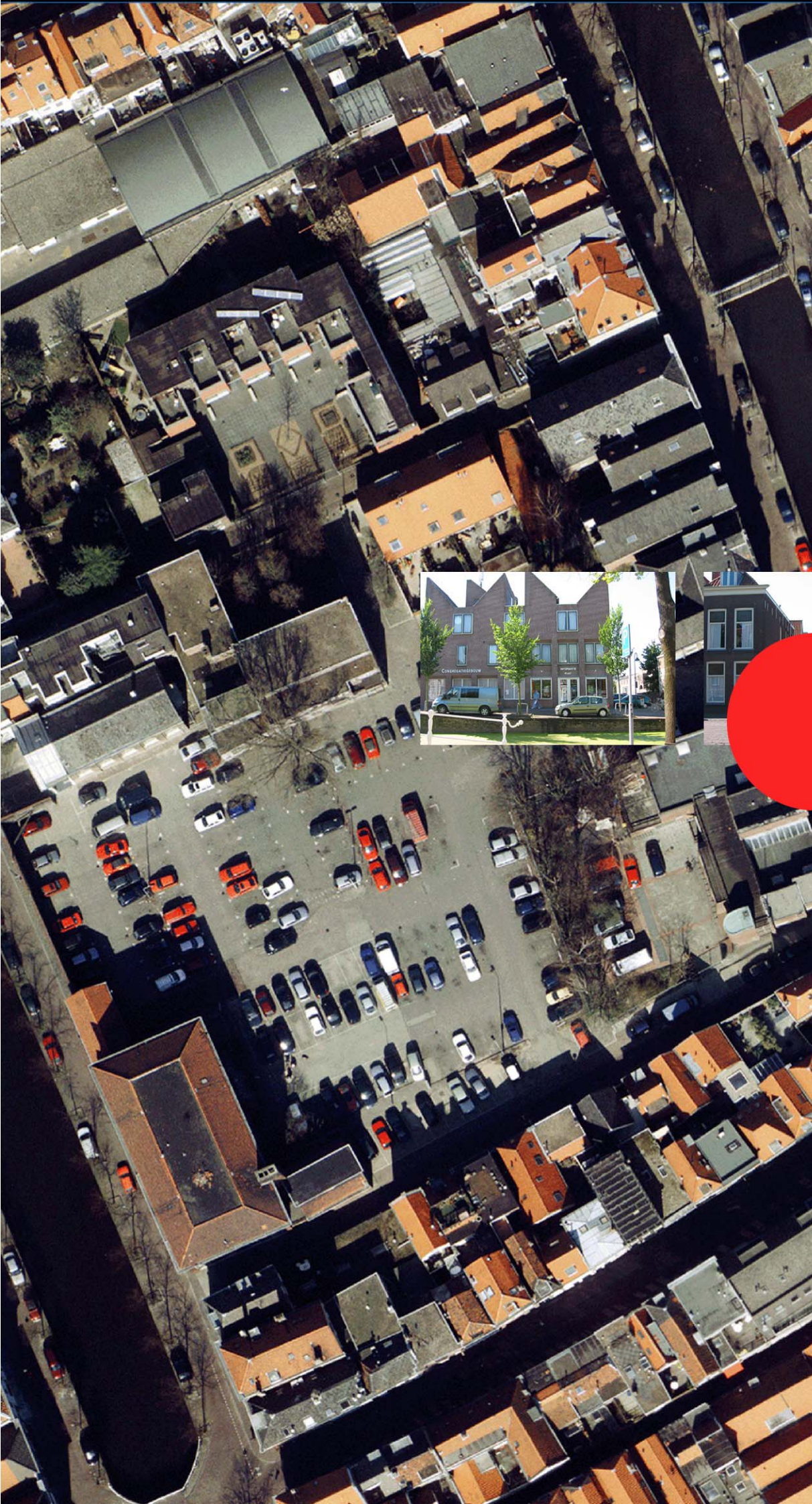


Ontwikkelingsvisie

Gasthuisplaats

Vakteam Ruimtelijke Ordening
november 2005



concept ontwikkelingsvisie

Gasthuisplaats

Vakteam Ruimtelijke Ordening

Delft, november 2005

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3	6.1 algemeen	27
1 INLEIDING	5	6.2 discussiepunten	27
1.1 Aanleiding	5	COLOFON.....	28
1.2 plangebied en opgave	5		
1.3 ontwikkelingsvisie en ontwikkelingsplan	5		
1.4 opbouw ontwikkelingsvisie.....	5		
2 BESTAANDE SITUATIE.....	7		
2.1 ruimtelijke structuur.....	7		
2.2 cultuurhistorie.....	7		
3 BELEIDSKADERS.....	9		
3.1 Bestemmingsplan	9		
3.2 Beschermd Stadsgezien - Welstandsnota.....	9		
3.3 Mobiliteit.....	9		
4 RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN ..	11		
5 MODELLENSTUDIE	13		
5.1 HOF	15		
5.2 PLEIN.....	19		
5.3 plaats	23		
6 CONCLUSIE.....	27		

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Gasthuisplaats wordt sinds het vertrek van het ziekenhuis aanvankelijk gebruikt door de Vrije Academie en later als parkeerplaats. Momenteel wordt het gebruikt als mix-parkeerterrein, bestaande uit 164 parkeerplaatsen. Het parkeerbeleid voor de binnenstad gaat er sinds de parkeernota van juni 2000 vanuit dat de bezoekersparkeerplaatsen geconcentreerd worden in garages aan de randen van de binnenstad. Middels genoemde parkeernota is besloten dat het parkeerterrein kan worden opgeheven na realisatie van de nabijgelegen Zuidpoortgarage. In het Collegeprogramma 2002 – 2006 is dit momentum verschoven naar het moment dat de Koepoortgarage gereed is. Volgens planning is dit aan de orde in het najaar van 2007. Vanaf dat moment kan de Gasthuisplaats opnieuw ontwikkeld worden.

1.2 plangebied en opgave

In het bestemmingsplan Binnenstad staat de Gasthuisplaats vermeld als “ontwikkelingslocatie”, waarbij in de toelichting vermeld wordt dat het gebied “hoofdzakelijk in aanmerking komt voor woningbouw”. Hiermee is geanticipeerd op een mogelijke herontwikkeling. De ontwikkelingslocatie zelf omvat niet het gehele gebied van 80x100m dat omsloten is door de Koornmarkt, Gasthuissteeg, Brabantse Turfmarkt en Huyterstraat. Het hotel, de synagoge, alsmede het bouwblok op de Brabantse Turfmarkt + Huyterstraat behoren niet tot het plangebied waarvoor de bestemming W(uw) geldt. Desalniettemin wordt voorgesteld om wel het hele gebied als studiegebied te nemen.

1.3 ontwikkelingsvisie en ontwikkelingsplan

Voor de herontwikkeling zal een ontwikkelingsplan opgesteld moeten worden. Hierin staat uiteindelijk de ruimtelijke onderbouwing die als motivering nodig is voor het verlenen van de vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om tot realisering van de bouwplannen binnen het plangebied te komen.

Als eerste stap in dit proces is deze ontwikkelingsvisie opgesteld. De ontwikkelingsvisie bevat een aantal mogelijke ontwikkelingsrichtingen. Bij



de totstandkoming van deze ontwikkelingsrichtingen is mede gebruik gemaakt van een tweetal studieontwerpen, zoals die in opdracht van de bewonersvereniging Grachtengebied Zuid door twee gerenommeerde architecten op 9 oktober 2004 zijn gedaan. Na consultatie van betrokkenen en belanghebbenden zal de ontwikkelingsvisie als basis dienen voor verdere planontwikkeling. Bij de uitwerking worden met nog nader te formuleren randvoorwaarden een of meer marktpartijen aangezocht. Op welke wijze de verdere invulling plaats zal vinden, is nog onderwerp van discussie

Ten overvloede, de ontwikkelingsvisie biedt geen grondslag voor het verlenen van een bouwvergunning.

1.4 opbouw ontwikkelingsvisie

De ontwikkelingsvisie beschrijft in hoofdstuk 2 de bestaande situatie. Nadat in hoofdstuk 3 het vigerend beleid is opgenoemd, worden de uitgangspunten benoemd. Hoofdstuk 5 is de daadwerkelijke modellenstudie, waarna nog een conclusie volgt.



2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 ruimtelijke structuur

De gasthuisplaats voegt zich in de voor de binnenstad van Delft kenmerkende structuur van voornamelijk grachten in de noord-zuid richting met daartussen informele en veelal niet doorlopende stegen. Het studiegebied ligt tussen twee grachten, de Koornmarkt met een voornaam karakter en de Brabantse Turfmarkt met een iets minder voornamelijk uitstraling. Aan de noord en de zuidzijde vormen de stegen Huyterstraat en Gasthuissteeg de begrenzing. Het gebied wordt bepaald door de hoeken. Hier bevinden zich verschillende gebouwen met wisselende uitstraling, terwijl het binnengebied grotendeels onbebouwd is. De hoekbebouwing is van noordwest naar zuidwest met de klok mee, achtereenvolgens: hotel Leeuwenbrug met direct daarnaast de monumentale synagoge; grachtenpanden aan de Brabantse Turfmarkt; het ongeveer 30 jaar oude Congregatiegebouw en het voormalige zusterhuis behorend bij het gasthuis.

2.2 cultuurhistorie

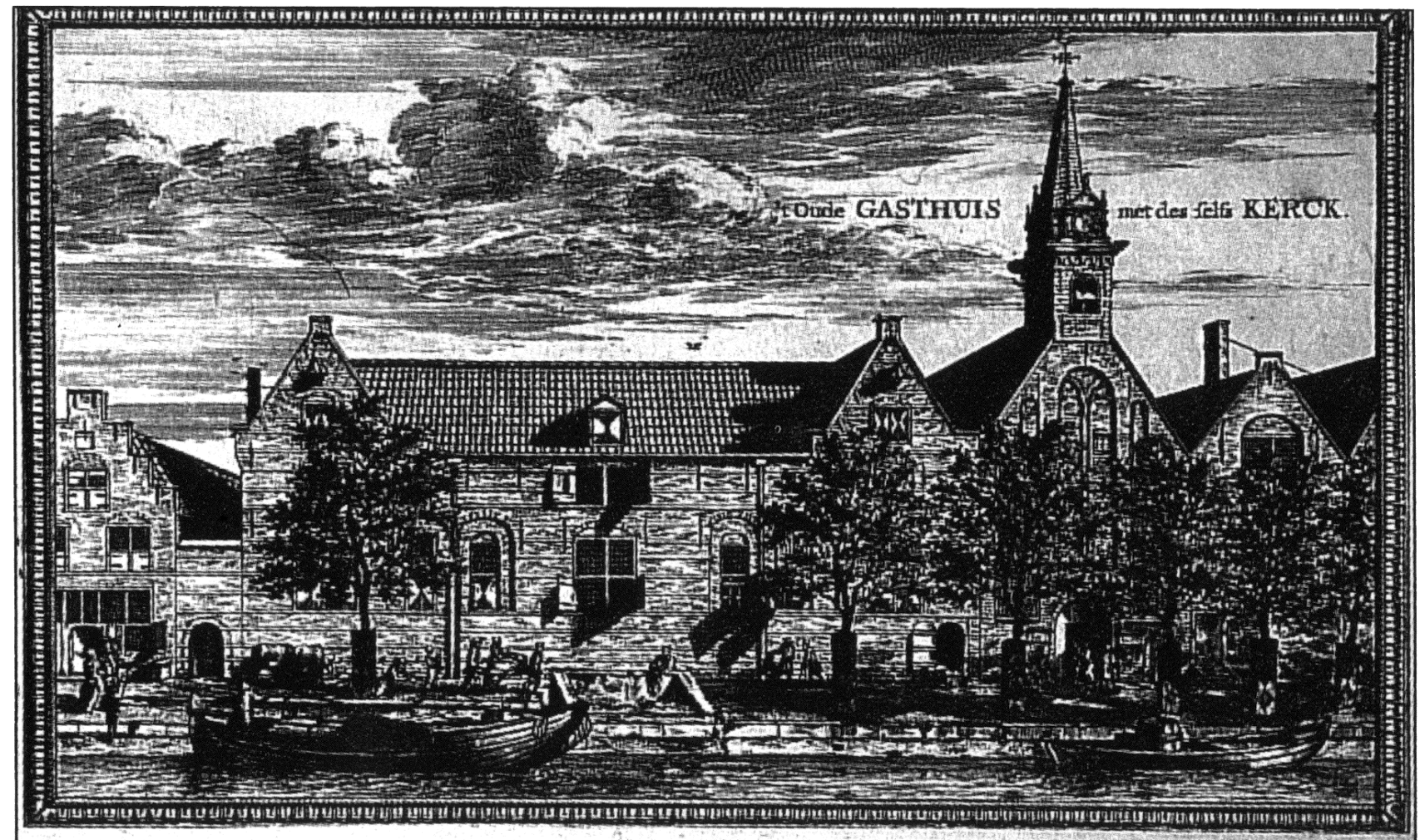
Het belangrijkste cultuurhistorische gegeven met betrekking tot de gasthuisplaats is dat het voormalige gasthuis het oudste ziekenhuis van Nederland is. In het verleden stond aan de Koornmarkt de Gasthuiskapel als een belangrijk 'landmark'. Historisch gezien zou het niet voor de hand liggen bij een herinvulling te streven naar een gewone grachtengevelwand. De voormalige aanwezigheid van de kapel maar ook de huidige grote volume van het gasthuis wordt daarmee ontkend.

Ten noorden van de kapel bevond zich het gasthuisgebouw als een soort carré. Het latere gasthuisgebouw werd meer naar het zuiden gesitueerd.

Een opmerkelijk gegeven is de vroegere aanwezigheid van een grachtje op terrein. Ten noorden van het gasthuisterrein liep eeuwen lang een poort (De Brouwerspoort) die het terrein scheidde van particuliere huizen.

Tussen de Synagoge en het gasthuis stond tot 1927 nog een particulier huis dat het voorpleintje van de synagoge aan de zuidzijde afgeschermd. Langs de zuidgevel van de synagoge liep overigens een smal poortje (ooit naar Joods badhuisje). Om het intieme karakter van het pleintje voor de Synagoge te herstellen/behouden zou aan de zuidzijde

weer een belending geplaatst kunnen worden. De openbare ruimte van een Gasthuisplaats over te laten lopen in het pleintje voor de synagoge doet in wezen niet recht aan de historische situatie.



....

3 BELEIDSKADERS

3.1 Bestemmingsplan

De Gasthuisplaats valt onder het bestemmingsplan Binnenstad, zoals dat in 2002 is vastgesteld. In het bestemmingsplan staat het gebied vermeld als “ontwikkelingslocatie”. Dit wil zeggen dat voor het gebied actief naar een herontwikkeling wordt gestreefd. In de toelichting over de betreffende ontwikkelingslocatie wordt vermeld dat het gebied “hoofdzakelijk in aanmerking komt voor woningbouw”. Voor de ontwikkelingslocatie zijn uitwerkingsregels opgesteld, die als volgt luiden:

- ten hoogste 30 woningen, eengezinswoningen en/of appartementen
- maximaal 3 bouwlagen
- ondergrondse parkeergarage tenminste ten dienste van bewoners
- andere functies toegestaan, maar geen winkels en geen horeca
- Gasthuissteeg krijgt bij steeg passend profiel
- Centraal, openbaar verblijfsgebied, vanaf de grachten bereikbaar

De voorliggende modellenstudie volgt in grote lijnen de uitwerkingsregels.

3.2 Beschermd Stadsgezien - Welstandsnota

De binnenstad en daarmee de locatie is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit heeft vooral invloed op het wijzigen van bestaande gebouwen, oud en nieuw. Beschermd stadsgezichten worden aangewezen vanwege de gaafheid en sterke samenhang van deze stadsbeelden. Het spreekt voor zich dat juist deze samenhang een belangrijk onderwerp is bij het herinvullen van de Gasthuisplaats.

De welstandsnota gaat uit van gebiedstypen, waaraan een aantal randvoorwaarden is verbonden. Het gebiedstype voor de binnenstad is “historisch”. De randvoorwaarden gaan onder anderen over perceel, weefsel, detaillering. Zij bieden voldoende handvaten om in de verdere uitwerking gebruikt te worden. Daarnaast zijn architectuurcriteria voor historische architectuur opgenomen. Ook hier geldt dat deze bruikbaar zijn voor het beoordelen van ontwerpen. Vanuit de welstandsnota kan een

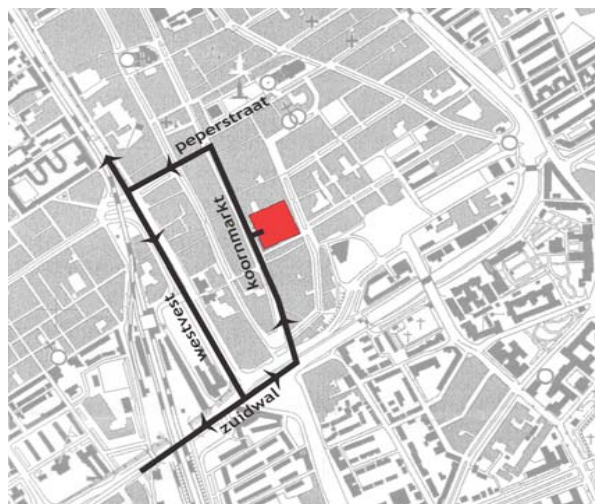
set uitwerkingsregels worden opgesteld voor de uiteindelijke architectonische uitwerking.

3.3 Mobiliteit

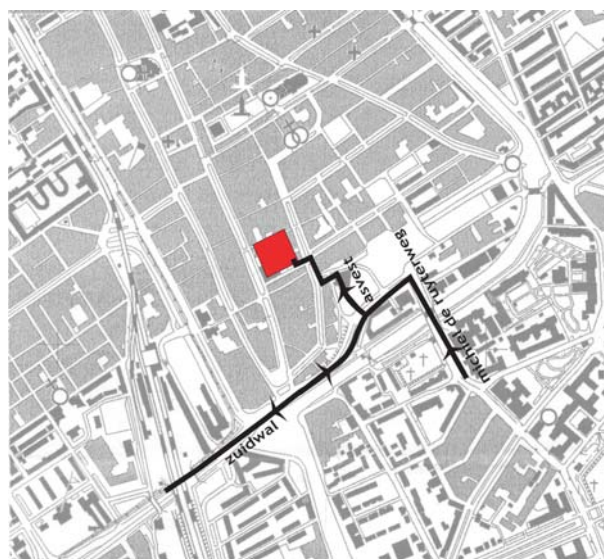
Op de planontwikkeling is de nota parkeren en stallen van toepassing. Hieruit volgen de parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen zullen moeten voldoen. Tellingen wijzen uit dat 61 tot 92 vergunninghouders van de Gasthuisplaats gebruik maken. Gekozen is om te rekenen met **80 mogelijke plaatsen** ten behoeve van vergunninghouders. Hoe dit financieel zal worden uitgewerkt, is onderwerp van nadere studie. In eerste instantie wordt een gebouwde parkeervoorziening onder de Gasthuisplaats ingezet ten behoeve van het te realiseren programma.

Hiervoor worden de volgende normen gehanteerd:

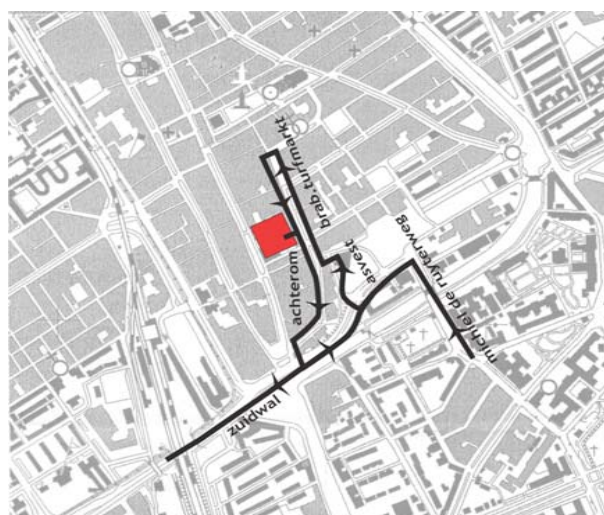
- 1,4 per woning (vrije sector – duur)
- 1,5 – 2 per 100m² bvo kantoorvoorziening + kantongerecht...
- 0,5 – 1,5 hotel per kamer



entree parkeergarage aan de Koornmarkt



entree parkeergarage aan de Gasthuissteeg



entree parkeergarage aan de Brabantse Turfmarkt



parkeergarage 136 plaatsen



parkeergarage 177 plaatsen

4 RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

Bij de navolgende modellenstudie is in grote lijnen uitgegaan van de uitwerkingsregels uit het bestemmingplan Binnenstad. Bestudeerd is het studiegebied bestaande uit de rechthoek van 80x100m omsloten is door de Koornmarkt, Gasthuissteeg, Brabantse Turfmarkt en Huyterstraat. De ontwikkelingslocatie volgens het bestemmingsplan is kleiner, het hotel, de synagoge, alsmede het bouwblok op de Brabantse Turfmarkt + Huyterstraat behoren hier niet toe.

Voorliggende modellenstudie gaat uit van sloop van het **Gasthuisgebouw**. Dit is sinds 1990 niet meer in onderhoud vanwege te verwachten sloop. Sindsdien is er in 2004 globaal onderzoek gedaan in verband met de mogelijke bestemming Dagopvang. In dat onderzoek werd geconcludeerd dat het pand “in slechte tot zeer slechte staat verkeert”. Voorafgaand aan definitieve planvorming zal over de sloop van het Gasthuisgebouw een besluit genomen moeten worden.

In de modellenstudie wordt uit gegaan van het handhaven van het **bestaande hotel**. “Het oude schoolgebouw aan de Molsteeg zal worden gesloopt en hier zal nieuwbouw ten behoeve van het hotel worden gerealiseerd”. Dit tekstfragment uit de toelichting van het bestemmingsplan is uitgangspunt. In de modellen is globaal het oppervlak van de school gehanteerd, maar wel als nieuwe invulling.

Het **Congregatiegebouw** verkeert technisch gezien in goede staat. Handhaving ervan beperkt echter wel de stedenbouwkundige mogelijkheden voor het gebied, zowel bovengronds als ondergronds. Om hier meer inzicht in te verschaffen is bij de modellenstudie telkens een variant met behoud en een variant uitgaande van sloop van het Congregatiegebouw gemaakt. In de varianten zonder Congregatiegebouw zijn ook de vier bestaande woningen aan de Huyterstraat verdwenen.

Programmatisch bestaat de invulling grotendeels uit woningen. Omdat de studie vooral de stedelijke ruimte onderzoekt, zijn de woningen gestandaardiseerd. Gedachten aan bijzondere woongroepen, woninggrootte en inpassen van andere functies, komt in de verdere uitwerking aan bod.

Vanuit het ministerie van Justitie is aangegeven dat het **Kantongerecht** mogelijk gehuisvest wil worden op de Gasthuisplaats. Ook dit is in de modellenstudie meegenomen: in de varianten zonder Congregatiegebouw

is het Kantongerecht ingepast. Uitgegaan is van een kantooroppervlak van 1600 m² BVO. De functie laat uitwisselen met andere kantoor en/of publieksfuncties in principe toe. Besluitvorming over het Kantongerecht vindt separaat plaats.

In principe is uitgegaan van een ondergrondse parkeervoorziening onder de Gasthuisplaats. Hierbij zijn verschillende ontsluitingsroutes mogelijk.

- entree parkeergarage aan de Koornmarkt
- entree parkeergarage aan de Gasthuissteeg
- entree parkeergarage aan de Brabantse Turfmarkt

Voorkeur heeft de ontsluiting aan de Gasthuissteeg. Door de korte aanrijroute genereert deze verreweg het minste verkeer door de binnenstad. De modellenstudie heeft dan ook als uitgangspunt een inrit aan de Gasthuissteeg. Onderzoek naar benodigde draaicirkels heeft uitgewezen dat dit mogelijk is.

Indien uitgegaan wordt van een éénlaagse ondergrondse parkeergarage is bij behoud van het Congregatiegebouw een voorziening voor 136 plaatsen te realiseren. Wordt het Congregatiegebouw niet behouden, zou dat uitkomen op 177 parkeerplaatsen.

Onderzocht moet worden in hoeverre het mogelijk is 80 parkeerplaatsen op te nemen ten behoeve van vergunninghouders.

Voor een nieuwe invulling wordt in iedere situatie uitgegaan van het behoud van het hotel, de synagoge en de grachtenpanden langs de Brabantse Turfmarkt. De locatie bevindt zich tussen twee grachten, als stedenbouwkundig hoofdsysteem, en twee stegen haaks daarop, als stedenbouwkundig subsysteem. De daadwerkelijke Gasthuisplaats is een stedelijke ruimte die op een meer informele manier benaderd en doorsneden kan worden. In alle situaties wordt uitgegaan van een parkeergarage, met een inrit aan de Gasthuissteeg. Een eventuele uitrit aan de Brabantse Turfmarkt is een optie, die niet in de modellenstudie is meegenomen.



fundering Gasthuis met kapel geprojecteerd op de locatie, 1252 - 1400

5 MODELLENSTUDIE

Na een ruimtelijke analyse van het gebied is binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten gestudeerd op de ruimtelijke mogelijkheden. De belangrijkste invalshoek is de soort openbare ruimte in relatie tot het omliggend stedelijk weefsel. Dit heeft geleid tot drie verschillende modellen, waarbij de stedelijke ruimte verschillend is. Het betreffen de volgende modellen:

Model 1: hof

Het “hof” is een besloten semi-privé ruimte die zowel ontsluiting voor de woningen als buitenruimte is. Karakteristiek is de symmetrieas. Het model lijkt sterk op het plan van architect Kohl.

Model 2: plein

Het “plein” is een openbare ruimte die gekoppeld is aan de gracht (Koorndijk). Karakteristiek is de directe relatie met de gracht en de mogelijkheid van doorgaande routes in oost-west en noord-zuid richting.

Model 3: plaats

De “plaats” is veel meer een besloten openbare ruimte. De belangrijkste karakteristiek is het informele karakter en mede daardoor het verborgene. Daarnaast is in dit model een verwijzing naar de geschiedenis van de locatie opgenomen.

modellen/uitgangspunten

Om een vergelijking van de drie modellen mogelijk te maken, is in dit stadium van de planvorming uitgegaan van standaard woningmaten, te weten een breedte van 5,40m en een diepte van 10m.

Aan de grachten is uitgegaan van een bouwhoogte van drie lagen, op de binnenterreinen van twee en een halve laag. Duidelijk is dat bij verdere planuitwerking de woningtypes verder uitgewerkt worden! Hierbij zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Bij de grachten is parcellering van de gevelwand belangrijk. Woningen van vier lagen, afgewisseld met woningen van drie lagen, zijn ook goed mogelijk.
- Bij de grachtenwoningen zijn de verdiepingshoogtes bepalend voor het beeld. De begane grond moet daar minimaal 3 m zijn.

- Een woningtype van 4m breed of juist 6m breed is misschien passender bij een grachtenbeeld dan de ‘vinex’ standaard van 5,40m. Nadere uitwerking zal nog plaatsvinden.

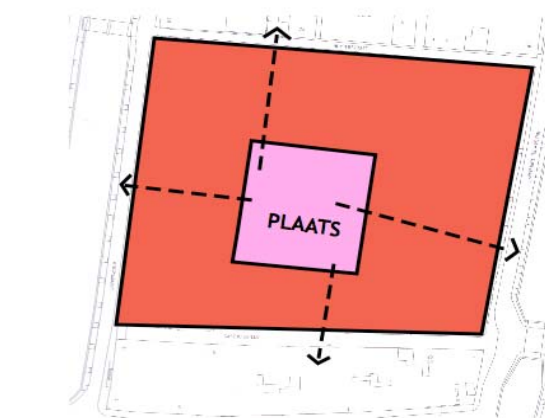
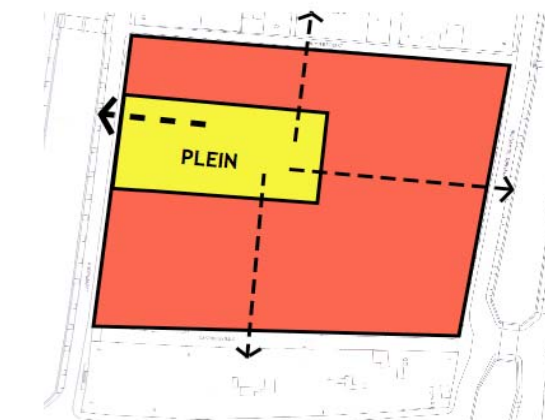
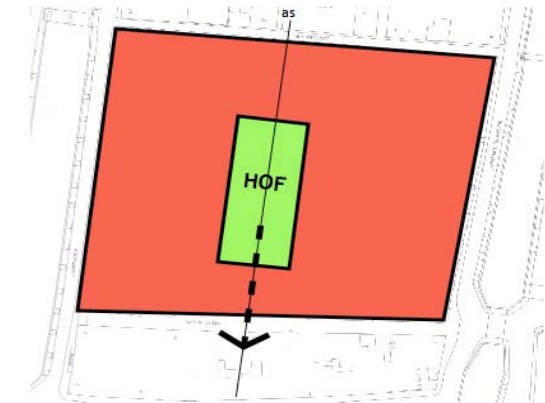
De drie modellen zijn ieder in twee varianten uitgewerkt.

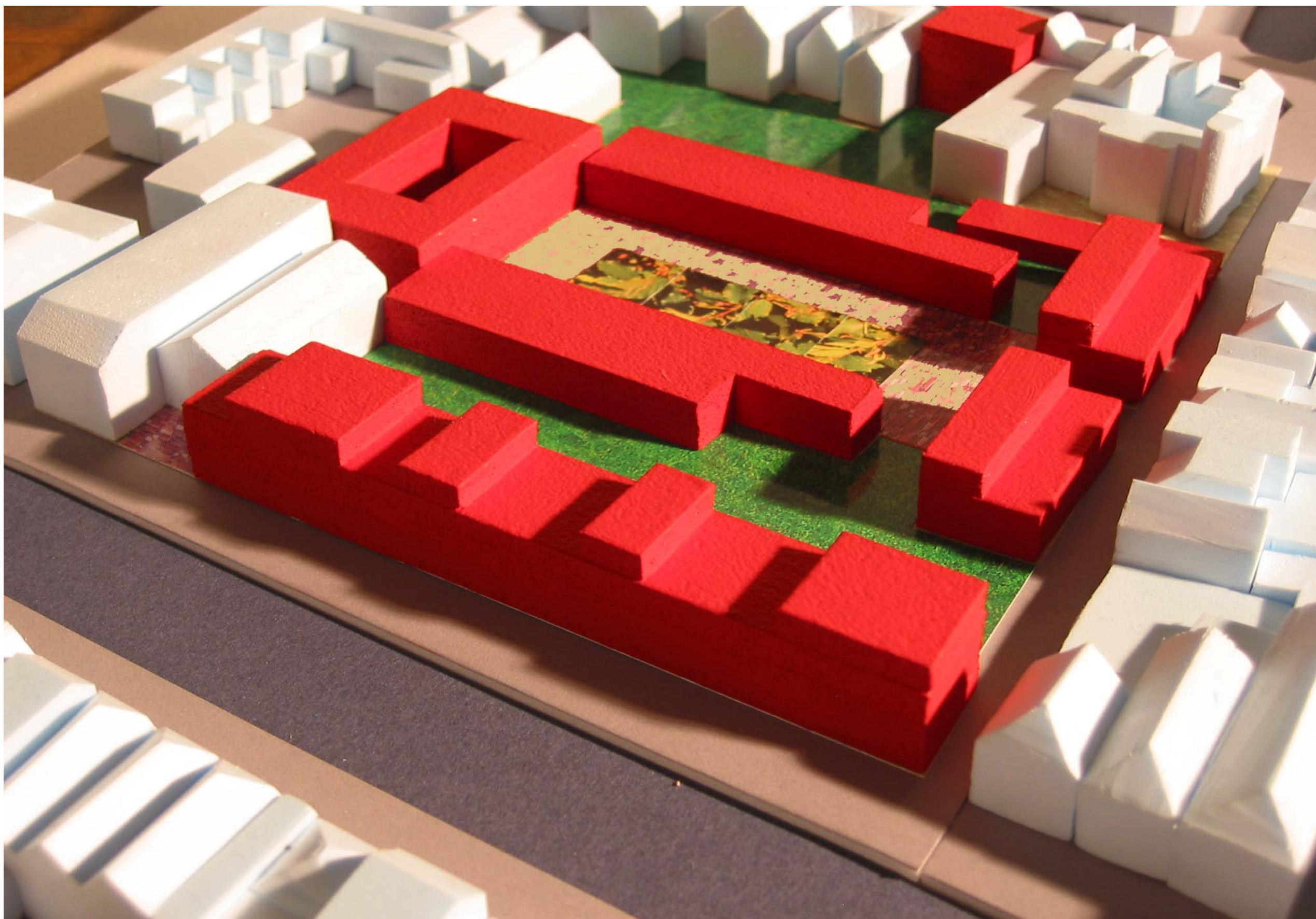
In **variant 1** blijft telkens zoveel mogelijk van de bestaande bebouwing staan. Dit betekent wel sloop van het Zusterhuis. Het programma bestaat dan uit: woningbouw en de (bescheiden) uitbreiding van het hotel.

In **variant 2** zijn ook het Congregatie gebouw en de vier woningen aan de Huyterstraat verdwenen. Het programma bestaat dan uit: woningbouw, uitbreiding van het hotel en het inpassen van het Kantongerecht. Daarnaast is ruimte voor een nader te bepalen publieke functie.

Omdat in model 3 (Plaats) een verwijzing naar het oude gasthuis is opgenomen en dit leidt tot een groter volume aan de Koorndijk, is hier in de 1^e variant een gebouw gesitueerd dat of appartementen of een nader te bepalen publieke functie kan opnemen. In de 2^e variant is hier dan het Kantongerecht gedacht.

De modellen willen zich vooral uitspreken over de soort (semi)openbare ruimte, uiteraard zijn allerlei tussenvarianten denkbaar zijn ten aanzien van sloop en programma.





5.1 HOF

kenmerken:

symmetrische opzet

ontsluiting hof vanaf Gasthuissteeg

programma variant 1:

woningen: 35

14 grachtenwoningen

14 hofwoningen

7 steegwoningen

uitbreiding hotel 720 m² (ongeveer 12 kamers)

nader in te vullen (publieke) functie 720 m²

benodigde parkeerplaatsen t.b.v programma: 74

programma variant 2:

woningen: 35

14 grachtenwoningen

14 hofwoningen

7 steegwoningen

uitbreiding hotel 1020 m² (ongeveer 17 kamers)

nader in te vullen (publieke) functie 1020 m²

Kantongerecht 1600 m²

kantoor nader in te vullen 420 m²

benodigde parkeerplaatsen t.b.v programma: 114



voordelen:

- goede bezonning plein
- goede bezonning tuinen
- alle bewoners aan één besloten plein: intiem

nadelen:

- geen informele route dwars op de grachten
- weinig verrassende stedelijke ruimte
- combinatie van hotel en eventuele andere openbare functie met woning minder geschikt aan hof met dergelijk privé karakter



referentiebeeld hof

HOF 1

woningtype	n won/	breedte	diepte	footprint	lagen	bvo/won	tot bvo	p norm	p totaal
grachtenwon	14	5,4	10	54	3	162	2268	1,4	19,6
hofwon	14	5,4	10	54	2,5	135	1890	1,4	19,6
steegwon	7	5,4	10	54	2,5	135	945	1,4	9,8
totaal won	35			162			5103		49
overig					lagen	tot bvo			
hotel	12 kamers				3		720	1	12
nader in te vullen							720	1,75	12,6
								p totaal	73,6



HOF 2

woningtype	n won/	breedte	diepte	footprint	lagen	bvo/won	tot bvo	p norm	p totaal
grachtenwon	14	5,4	10	54	3	162	2268	1,4	19,6
hofwon	14	5,4	10	54	2,5	135	1890	1,4	19,6
steegwon	7	5,4	10	54	2,5	135	945	1,4	9,8
totaal won	35			162			5103		49
overig					lagen	tot bvo			
hotel	12 kamers				3		720	1	12
Kanton							1600	1,75	28
nader in te vullen							1020	1,75	17,85
kantoor							420	1,75	7,35
								p totaal	114,2





5.2 PLEIN

kenmerken:

Pleinruimte aangetakt aan gracht

doorgaande route tussen twee grachten

programma variant 1:

woningen 31

12 grachtenwoningen

2 patiowoningen

9 pleinwoningen

8 steegwoningen

uitbreiding hotel 720 m2 (12 kamers)

nader in te vullen (publieke) functie 750 m2

benodigde parkeerplaatsen t.b.v programma: 68

programma variant 2:

woningen 32

10 grachtenwoningen

14 pleinwoningen

8 steegwoningen

uitbreiding hotel 720 m2 (12 kamers)

nader in te vullen (publieke) functie 700 m2

Kantongerecht 1600 m2

benodigde parkeerplaatsen t.b.v programma: 98



voordelen:

- synagoge krijgt bijzondere plek aan het plein
- goede bezonning tuinen en dakterrassen en plein
- mooie routing door gebied
- hotel (publieke functie) en synagoge (culturele functie) met het plein versterken elkaar

nadelen:

- inrit parkeergarage moet ingepast worden in achtertuinen
- model 1: slechte bezonning tuinen twee woningen aan Brabantse Turfmarkt (naast Congregatiegebouw)
- model 2: twee woningen hebben entree aan smalle steeg



referentiebeeld plein

PLEIN 1

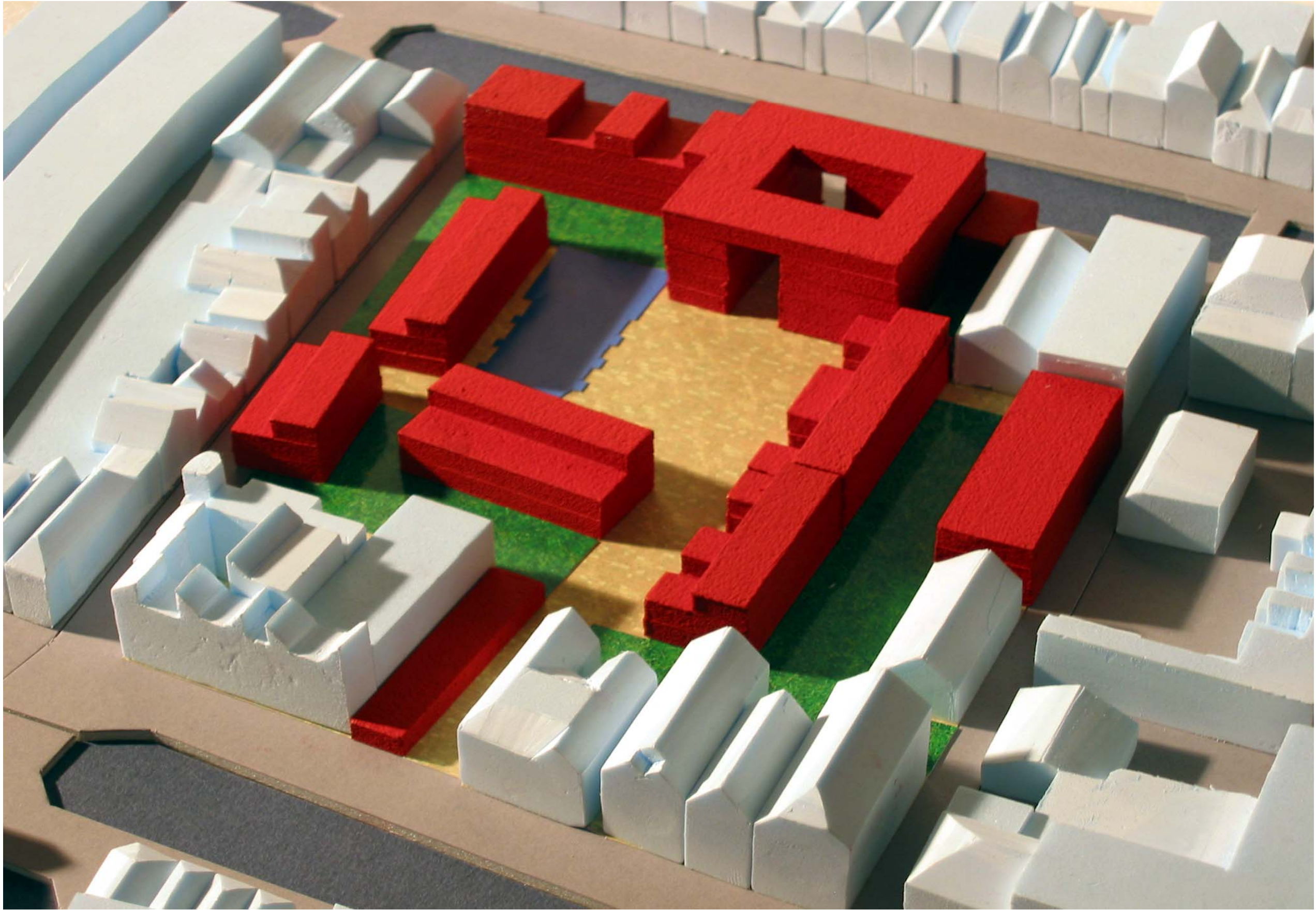
woningtype	n won/	breedte	diepte	footprint	lagen	bvo/won	tot bvo	p norm	p totaal
grachtenwon	12	5,4	10	54	3	162	1944	1,4	16,8
patiwon	2	5,4	10	54	2,5	135	270	1,4	2,8
pleinwon	9	5,4	10	54	2,5	135	1215	1,4	12,6
steegwon	8	8	14	112	1,5	168	1344	1,4	11,2
totaal won	31			274			4773		43,4
overig					lagen	tot bvo			
hotel	12 kamers				3		720	1	12
nader in te vullen							750	1,75	13,1
								p totaal	68,5



PLEIN 2

woningtype	n won/	breedte	diepte	footprint	lagen	bvo/won	tot bvo	p norm	p totaal
grachtenwon	10	5,4	10	54	3	162	1620	1,4	14
pleinwon	14	5,4	10	54	2,5	135	1890	1,4	19,6
steegwon	8	8	14	112	1,5	168	1344	1,4	11,2
totaal won	32			220			4854		44,8
overig					lagen	tot bvo			
hotel	12 kamers				3		720	1	12
nader in te vullen							700	1,75	12,3
Kanton							1600	1,75	28
								p totaal	97,05





5.3 plaats

kenmerken:

plattegrond oude Gasthuis al inspiratie genomen

plattegrond Gasthuiskapel in vormgeving openbare ruimte gebruikt

besloten ruimte als verrassing binnen bouwblok

verschillende informele routes doorsnijden bouwblok

programma:

woningen 43 (incl. appartementen)

9 grachtenwoningen

7 patiwoningen

7 steegwoningen

4 pleinwoningen

16 appartementen

uitbreiding hotel 720 m² (ongeveer 12 kamers)

benodigde parkeerplaatsen t.b.v programma: 72

programma variant 2:

woningen 31

13 grachtenwoningen

7 patiwoningen

7 steegwoningen

4 pleinwoningen

uitbreiding hotel 720 m² (ongeveer 12 kamers)

Kantongerecht 1600 m²



voordelen:

- eventueel Kantongerecht of andere publieke functie speelt rol aan plaats
- mooie routing door gebied
- geschiedenis geeft extra betekenis aan plaats
- goede bezonning plaats

nadelen:

- relatief veel noordtuinen, op te lossen met dakterrassen
- aansluiting synagoge bij nieuwe bebouwing (één losse woning) zal nader bekeken moeten worden
- uitbreiding hotel geeft geen meerwaarde aan stedenbouwkundige opzet



referentiebeeld plaats



beeld mogelijke benutting "kapel" als waterobject

PLAATS 1

woningtype	n won/	breedte	diepte	footprint	lagen	bvo/won	tot bvo	p norm	p totaal
grachtenwon	9	5,4	10	54	3	162	1458	1,4	12,6
steegwon	7	5,4	10	54	2,5	135	945	1,4	9,8
plaatswon	4	5,4	10	54	2,5	135	540	1,4	5,6
patiowon	7	8	14	112	1,5	168	1176	1,4	9,8
totaal won	27						4119		37,8
overig					lagen	tot bvo			
hotel	12 kamers				3		720	1	12
appartement	16						1600	1,4	22,4
won incl app	43								
p totaal									72,2



PLAATS 2

woningtype	n won/	breedte	diepte	footprint	lagen	bvo/won	tot bvo	p norm	p totaal
grachtenwon	13	5,4	10	54	3	162	2106	1,4	18,2
steegwon	7	5,4	10	54	2,5	135	945	1,4	9,8
plaatswon	4	5,4	10	54	2,5	135	540	1,4	5,6
patiowon	7	8	14	112	1,5	168	1176	1,4	9,8
totaal won	31			274			4767		43,4
overig					lagen	tot bvo			
hotel	12 kamers				3		720	1	12
Kanton							1600	1,75	28
p totaal									83,4



6 CONCLUSIE

6.1 algemeen

De modellen leveren vooral inzicht in de soorten openbare ruimte die mogelijk zijn op de Gasthuisplaats. Met dit in beeld is het mogelijk een keuze te maken welke mate van openbaarheid het meest wenselijk is, welke wijze van aantakken aan het omliggend stedelijk weefsel het meest recht doet aan de structuur dan de Delftse binnenstad enz.

Duidelijk is dat model Hof tot een bijna geheel privé te gebruiken stedelijke ruimte leidt. De andere twee modellen voegen een openbare ruimte toe in het stedelijk weefsel. Bij model Plaats wordt een groter element aan de Koornmarkt geplaatst. Enerzijds is het de vraag of dit wenselijk is, anderzijds is het huidige gasthuisgebouw ook een groter element en is ook historisch al meerdere eeuwen een groter gebouw op die locatie gesitueerd.

Samenvattend kan het volgende geconcludeerd worden:

- parkeren: het aantal parkeerplaatsen is (net) onvoldoende uitgaande van een P-garage in één laag en reservering van 80 plaatsen voor vergunninghouders: in alle modellen!
- aantal woningen: in het “Hof” is het grootste aantal woningen mogelijk, in de “Plaats” exclusief appartementengebouw het minste;
- Kantongerecht: krijgt in model “Plaats” een specifieke plek in het plan;
- overige bijzondere functies: Plein en Plaats lenen zich goed voor andere bijzondere functies, zoals activiteiten die nu in het congregatiegebouw zitten of een kinderdagverblijf;
- openbare ruimte: in alle drie de modellen kan de openbare ruimte een groen karakter krijgen, Plaats geeft extra aanleidingen door de verwijzing naar het oude gasthuis en de kapel
- geschiedenis: alleen model Plaats gaat expliciet in op de geschiedenis v/d plek

6.2 discussiepunten

Op basis van de modellen kan gediscussieerd worden of kunnen keuzes gemaakt worden over onder meer:

- de sloop van het Gasthuisgebouw
- de handhaving van het Congregatiegebouw
- de handhaving van de 4 woningen aan de Huyterstraat
- een aan de Gasthuissteeg gelegen ingang van de parkeervoorziening
- de mogelijkheid van integreren van het Kantongerecht in de planvorming

In de eerstvolgende fase is een financiële analyse nodig van de voorkeursmodellen om de realiseerbaarheid te toetsen.

Mede op basis hiervan wordt een ontwikkelingsstrategie voorbereid en uitgewerkt.

Colofon

Deze ontwikkelingsvisie is opgesteld door Vakteam Ruimtelijke Ordening,
Gemeente Delft.

Olga Russel

Laurens Engelbrecht

nadere informatie te verkrijgen via:

Wilke Ruiter, projectleider tel. (015) 2602828

versie 8 november 2005

