

*Van het oude en nieuwe Gasthuisterrein,  
de dingen die voorbijgaan en gaan komen.*

## **Klankbordgroep Gasthuisplaats**



### **Advies over het programma van eisen voor de invulling van de Gasthuisplaats**

Redactie Adriaan van der Burgh

Delft, 6 september 2008

*Van het oude en nieuwe Gasthuisterrein,  
de dingen die voorbijgaan en gaan komen. \*)*

## **Klankbordgroep Gasthuisplaats**

Samenvatting van het advies over het programma van eisen voor  
de invulling van de Gasthuisplaats

1. De Klankbordgroep onderschrijft het Bestemmingsplan waarin de Gasthuisplaats als ontwikkelinglokatie bestemd is voor wonen en een ondergrondse parkeergarage voor bewoners, omwonenden, lokale hotels en ondernemingen.
2. De Klankbordgroep spoort de gemeente aan zo spoedig mogelijk met de ontwikkeling van de Gasthuisplaats te beginnen. Er zijn volgens de Klankbordgroep geen steekhoudende argumenten om de ontwikkeling nog verder uit te stellen. Zij vraagt de gemeente om nog dit jaar door een onafhankelijke adviseur een financiële haalbaarheidstudie uit te laten voeren en een planning te maken.
3. De Klankbordgroep heeft voor de stedenbouwkundige invulling grote voorkeur voor een hofjesmodel. Het binnenterrein zou daarbij ingevuld worden als een hofje met relatief bescheiden woningen, terwijl de grachtenwanden aan de Koornmarkt en Brabantse Turfmarkt gesloten zouden moeten worden met grachtenhuizen, die goed passen in de historische en monumentale omgeving.
4. De Klankbordgroep daagt de gemeente uit om op deze bijzondere lokatie een kwalitatief hoogwaardige bouwkundige en stedenbouwkundige ontwikkeling te realiseren als lange termijn investering voor de gehele binnenstad. De gemeente zou er niet voor dienen terug te deinzen om in regie (mede)verantwoordelijkheid voor deze realisering te dragen, daarbij zo nodig bijgestaan door onafhankelijke adviseurs.
5. De Klankbordgroep blijft nadrukkelijk beschikbaar voor voortgaand overleg met de gemeente en voor adviezen terzake.

\*) met een knipoog naar L. Couperus

## *Van het oude en nieuwe Gasthuisterrein, de dingen die voorbijgaan en gaan komen.*

### **Klankbordgroep Gasthuisplaats**

#### **Inleiding.**

Op verzoek van het College van Burgemeester en Wethouders van Delft (Besluitenlijst vergadering College d.d. 19 februari 2008, punt 15, registratienummer 336221 WENP) brengt de Klankbordgroep Gasthuisplaats (KG) advies uit over het opstellen van een programma van eisen voor de ontwikkeling van de Gasthuisplaats. Dit programma van eisen is in de visie van de KG onderdeel van een Nota van Uitgangspunten, Randvoorwaarden en van een Bouw- en Stedenbouwkundig programma van eisen (Nota). Zie bijlage 1. voor een leidraad voor de inhoudsopgave van een dergelijke Nota. Het opstellen van een dergelijke Nota die gebaseerd is op een ontwikkelingsvisie en die de basis vormt voor een concreet ontwikkelingsplan acht de KG evenwel een taak voor de Gemeente.

De KG brengt adviezen uit over die onderdelen van de Nota die zij in dit stadium van belang en urgent acht en waarvan zij meent over voldoende expertise te beschikken. Bij de indeling A en B van de adviezen verwijzen die onder B direct naar de bovengenoemde leidraad.

De tussen haakjes aangegeven nummering van de adviezen correspondeert met de sectienummering in de Leidraad.

#### **Visie van de Klankbordgroep Gasthuisplaats.**

Allereerst onderschrijft de KG de uitgangspunten zoals genoemd in het bestemmingsplan, die hieronder bij (2.1) zijn samengevat. De KG acht procedures om tot substantiële wijzigingen van deze uitgangspunten te komen ongewenst.

Even belangrijk vindt de KG dat niet getornd mag worden aan de huidige planning waarbij de Gasthuisplaats afgesloten wordt en gestart wordt met de planontwikkeling direct na gereedkoming van de Koepoortgarage. De KG is unaniem in haar oordeel dat het al veel te lang geduurd heeft om tot een ontwikkeling te komen en dat de huidige situatie voor omwonenden een trieste aanblik biedt en de historische monumentale binnenstad onwaardig is. Zie bijlage 2. voor enkele foto's die deze trieste aanblik illustreren. De opvatting als zouden de burgers bouwputmoe zijn deelt de Klankbordgroep niet: de ingreep geeft alleen lokaal en zeer tijdelijk enige overlast en met een resultaat zoals de Klankbordgroep voor ogen heeft zal iedere burger deze tijdelijke en beperkte overlast voor lief nemen.

De historische binnenstad van Delft is in zijn rijke en gevarieerde architectuur een resultaat van eeuwenlang bouwen door particuliere opdrachtgevers. Planontwikkeling voor de Gasthuisplaats gaat dan ook over stedenbouw en architectuur. De in dit rapport genoemde adviezen beogen om tot een hoogwaardige invulling te komen. Hoogwaardig wat betreft materiaalkeuze maar vooral wat betreft architectuur - met een kenmerkende op traditie gebaseerde ontwikkeling - , stijlen en structuren die in goede harmonie aansluiten bij de historische en monumentale omgeving en waar een groot draagvlak voor bestaat onder de bewoners van Delft. Voor alle duidelijkheid objecten als bijvoorbeeld kubussen uitgevoerd in glas, rechthoekige bouwblokken of gestapelde dozen met platte daken staan de KG nadrukkelijk niet voor ogen bij de beoogde invulling van de Gasthuisplaats.

## **De adviezen.**

### **A.**

De KG geeft een ruime interpretatie aan haar adviesopdracht blijkens de adviezen in deze sectie die een beperkte relatie hebben met de Leidraad in bijlage 1.

De KG is van mening dat implementatie van deze adviezen evenwel uiterst relevant is om tot een verantwoorde en hoogwaardige invulling van de Gasthuisplaats te komen.

### **1. Archeologisch onderzoek.**

Het Archeologisch onderzoek is een wettelijke verplichting die rust op de eigenaar van de grond. Ongeacht of dit een particulier dan wel in dit geval de lokale overheid is. De KG adviseert de Gemeente om de kosten van archeologisch onderzoek op de Gasthuisplaats te financieren uit de algemene middelen en zeker niet te laten drukken op de begroting voor het bouwrijp maken van de Gasthuisplaats. De KG doet een beroep op de Gemeente te trachten voor de financiering van dit onderzoek Europese steun te verwerven. De KG geeft hierbij als voorbeeld aan dat een stad als Mechelen (in een samenwerkingsproject met andere steden zoals Breda en Limerick) Europese steun heeft verworven om aldaar gedempte grachten in ere te herstellen. Ook in de historische binnenstad van Maastricht is veel tot stand gekomen met Europese steun. Actie in deze acht de KG geboden zeker nu verwacht kan worden dat archeologisch onderzoek op andere plekken in Delft in de komende jaren ook veel aandacht zal vragen.

### **2. Parkeren**

De KG adviseert de Gemeente om het probleem van het tekort aan parkeerplaatsen voor vergunninghouders, dat ontstaat na afsluiting van de Gasthuisplaats, op te lossen binnen het gemeentelijk parkeerbeleid en dit probleem direct noch indirect te relateren aan de ontwikkeling van de Gasthuisplaats alsmede aan de kosten daarvan. Het probleem van het tijdelijk tekort aan parkeerplaatsen voor vergunninghouders na afsluiting van de Gasthuisplaats kan goed opgelost worden door het terrein van de oude bibliotheek na sloop tijdelijk als parkeervoorziening voor vergunninghouders in te richten.

Uitgangspunt voor de te realiseren woningen is de parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. Het realiseren van meer parkeerplaatsen zou geen financiële druk op dit project dienen te leggen. Meer parkeerplaatsen dan de norm, is een aangelegenheid van parkeerbeleid voor Delft en niet het onderwerp voor het project Gasthuisplaats. Wanneer om praktische redenen blijkt dat in de 1-laags parkeergarage meer parkeerplaatsen gerealiseerd zouden worden dan volgens de norm, dan dienen deze extra stichtingskosten niet ten laste te komen van het project Gasthuisplaats.

**B.**

De adviezen met betrekking tot de leidraad voor een Nota van Uitgangspunten, Randvoorwaarden en van een Stedenbouw- en Bouwkundig programma van eisen in bijlage 1.

**Waarom nu actie? (1.3)**

Naar het zich laat aanzien zal de Koepoortgarage eind 2009 worden opgeleverd, waarmee de capaciteit voor autoparkeren in de binnenstad vergroot wordt. Conform eerder vastgesteld beleid kan dan de Gasthuisplaats worden afgesloten voor het bouwrijp maken.

De KG adviseert de Gemeente vast te houden aan dit tijdpad, verder uitstel acht de KG ongewenst in verband met de verdere verloedering van de Gasthuisplaats en de negatieve uitstraling die dit niet ontwikkelde terrein heeft op de binnenstad en de stad als geheel.

Een financiële haalbaarheidsstudie, die ca drie maanden zal vergen, zou het begin inluiden van een planontwikkeling. Deze haalbaarheidsstudie kan, gezien de landelijke (Middelburg, Rotterdam, Den Haag) en Delftse ervaringen (Koepoortgarage) met ondergronds bouwen in waterverzadigde gronden, alleen maar een betrouwbaar beeld geven indien er eerst een zorgvuldig geologisch en geologisch-technisch onderzoek naar grondwaterstand en -waterstroming zoals genoemd onder 3.6 wordt uitgevoerd.

**Bestemmingsplan (2.1)**

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de Gasthuisplaats een ontwikkelingslocatie genoemd. In de betreffende sectie VI.5.1. is o.a. het volgende vermeld:

- deze locatie komt hoofdzakelijk in aanmerking voor woningbouw;
- voor de ruimtelijke invulling is het van belang dat het bouwblok hersteld wordt, met name het sluiten van de gevelwanden aan de Koornmarkt, Brabantse Turfmarkt en Gasthuissteeg met een bebouwing die een maximale hoogte heeft en gelijk is aan de hoogte van de betreffende gracht en steeg;
- langs de grachten is het aantal bouwlagen 3 en langs de stegen en verbindende straten maximaal 2;
- pandsgewijze opbouw en bouwen in de rooilijn.

**Bestaande bebouwing (3.3)**

Tot de bestaande bebouwing behoort het oude zusterhuis of de voormalige muziekschool waarvan de gemeente eigenaar is.

De meerderheid van de KG pleit voor sloop van dit zusterhuis: met de bouw van een aantal grachtenhuizen (ook op de plaats van het te slopen zusterhuis) kan dan de gevelwand op een fraaie wijze worden gesloten. Tevens kan het onderliggende grondstuk van het zusterhuis dan deel uitmaken van de ondergrondse parkeergarage.

De KG tekent hier het volgende bij aan.

Als tot sloop van dit gebouw zou worden besloten zou naar de mening van de KG hiertoe pas dienen te worden overgegaan nadat voor de gehele planontwikkeling een bouwvergunning is afgegeven die onherroepelijk is. Een situatie zoals deze zich thans voordoet bij het voormalige Delfia bioscoopcomplex acht de KG ongewenst.

## **Afspraken met en wensen van de Synagoge, de Congregatie en hotel Leeuwenbrug. (5.1)**

De KG adviseert de Gemeente om tijdig overleg te plegen met deze belanghebbenden. Dit overleg zou dienen te resulteren in een lijst van randvoorwaarden voor de planontwikkeling.

De Synagoge.

Naar de mening van de KG zou een belangrijke randvoorwaarde dienen te zijn dat de Synagoge goed in het plan wordt ingepast. Veel aandacht zou besteed dienen te worden aan behoud van lichtinval in de Synagoge door de ramen in de zuidgevel alsmede aan de plaats van de erfgrans die zich op circa 1 meter van deze zuidgevel bevindt en die de Synagoge het liefst zou willen voorzien van een hekwerk analoog aan het hekwerk dat zich aan de Koornmarkt bevindt.

De Congregatie.

De KG respecteert de wens van de Congregatie tot behoud van het Congregatiegebouw. Behoud van dit gebouw dient als randvoorwaarde opgenomen te worden in het nog op te stellen ontwikkelingsplan. De KG heeft waardering voor de stelling in het “Voorlopig visiedocument Congregatie Delft” van 7 juli 2008 dat de Congregatie in de (broodnodige) programmatische ontwikkeling van de Gasthuisplaats een positieve rol wil spelen.

Hotel Leeuwenbrug.

Uitgangspunt bij de uitbreiding van dit hotel zijn de juridische eigendomsrechten en overeenkomsten waarin de rechten van het hotel zijn vastgelegd. Inpassing in het ontwikkelingsplan van de uitbreiding met nieuwbouw op het terrein van het voormalige schoolgebouw aan de Huyterstraat, waarbij het hotel over voldoende ondergrondse parkeerplaatsen zal kunnen beschikken, zal in overleg met het hotel dienen te geschieden.

De beeldkwaliteit van de uitbreiding van het hotel dient wel te passen in het beeldkenmerk van de gehele planontwikkeling.

## **Stedenbouwkundige modellen (6.1)**

De KG heeft een voorkeur voor een hofjesmodel waarvan in het verslag van het Symposium van de Bewonersvereniging Grachtengebied Zuid (zie bijlage 3. met het studieontwerp van Christoph Kohl op blz 13.) een voorbeeld nader is uitgewerkt en waarvan ook een voorbeeld te vinden is in de door de gemeente opgestelde Ontwikkelingsvisie Gasthuisplaats. De KG maakt hierover de volgende opmerking.

De assen van de hofjes in de Delftse binnenstad hebben o.a. NO-ZW en NW-ZO-richtingen, terwijl in het uitgewerkte voorbeeld in het verslag van het Symposium de as noord-zuid georiënteerd is. Deze noord-zuid keuze met de toegang tot het hofje via een poort in de Gasthuissteeg acht de KG verantwoord. Daarnaast zou een toegangspoort in de gevelwand aan de Koornmarkt ook een mogelijkheid zijn.

## **Bebouwingsenveloppes (6.4)**

Bovengronds.

Indicatief voor het te bebouwen volume is de volgende uitwerking.

Op basis van een programma met het volgende aantal woningen:

- 14 grachtenwoningen met een gemiddeld volume van 750 m<sup>3</sup> per woning;
- 14 hofjeswoningen met een volume van 250 m<sup>3</sup>;

- 7 woningen langs de Gasthuissteeg van gemiddeld 350 m<sup>3</sup>,  
komt het totale indicatieve bovengrondse bouwvolume uit op ca.16500 m<sup>3</sup>

Ondergronds.

Op grond van de parkeernorm zouden er voor bovengenoemd aantal woningen op basis van de parkeernorm van 1,4 per woning, 48 ondergrondse parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Er mag van worden uitgegaan dat bewoners en bedrijven uit de omgeving belangstelling hebben voor een of meerdere parkeerplaatsen in de te bouwen ondergrondse parkeergarage. Voor de levensvatbaarheid op langere termijn van de twee hotels in de omgeving zijn een nader aantal vast te stellen parkeerplaatsen noodzakelijk. De KG tekent hierbij aan dat Hotel Leeuwenbrug deel uitmaakt van de ontwikkelingslocatie, terwijl hotel De Ark dezelfde positie heeft als de andere bewoners en bedrijven in de omgeving. De gewenste capaciteit van de parkeergarage dient echter nader onderzocht te worden.

### **Parcellering (7.2)**

De KG is een groot voorstander van een parcelleringsplan met de volgende kenmerken:

- parcellering voor de grachtenhuizen aan de Koornmarkt en Brabantse Turfmarkt en woningen langs de Gasthuissteeg variërend in breedte en lengte met een structuur die overeenkomsten vertoont met de parcellingsplannen van de naburige historische bouwblokken;
  - parcellering voor de hofjeshuizen, uniform overeenkomstig bestaande hofjes in Delft
- Deze parcellering is noodzakelijk om tot de gewenste individuele en gevarieerde ontwerpen van bovengenoemde grachtenhuizen te komen.

### **Stijlkenmerken. (7.3)**

De KG heeft grote voorkeur voor de volgende stijlkenmerken die betrekking hebben op de voorgevels van de woningen langs de grachten. Deze kenmerken dienen opgenomen te worden in een beeldkwaliteitsplan.

1. Geen platte daken maar puntedaken met hellingen zoals deze in de binnenstad gebruikelijk zijn. Nok haaks op de gevel.
2. Dakbekleding met dakpannen, antraciet of steenrood in een enkel geval van zink
3. Gevel vlak over de breedte en de hoogte, geen portieken, balkons of andere insprongen of uitkragingen.
4. Aan de grachtenzijden de begane grond minimaal 3.50 meter vrije hoogte. De verdiepingen een wisselende verdiepingshoogte, variërend tussen 2.80 en 3.20 meter. In het beeldkwaliteitsplan dient hiermee een divergerende daklijn gerealiseerd te worden.
5. Optisch in hoogte zwaar uitgevoerde dakgoot met kroonlijst over de hele breedte van de gevel.
6. Per verdieping ramen op een lijn en waarbij de hoogte van het kozijn beduidend groter is dan de breedte.
7. Een voordeur per perceel. Deze voordeur, waarin geen glas is, van massief hout.
8. Kozijnen zijn van hout. Kleurpatronen nader vast te stellen.
9. Vensterbanken massief, bij voorkeur hardsteen, vooral niet uit gevouwen plaatmateriaal.
10. Indien de gevel in metselwerk wordt uitgevoerd dan geen horizontale of verticale dilatatievoegen in het metselwerk. De lateien boven ramen en deuren dienen ook in metselwerk uitgevoerd te worden waarbij het metselwerk in de latei in ieder geval

constructief oogt. Bedoeld is dat de latei vooral niet oogt als een stalen balk met een ervoor geplakte steenstrip.

11. Materialisatie gevel: ongeglazuurde baksteen die fraai verouderd of pleisterwerk.
12. Stoep variërend per perceel.
13. Perceelbreedte van de woningen aan de grachten. Het zou bijzonder aantrekkelijk zijn als deze breedten zouden variëren tussen 4,50 en 7,00 meter en zichtbaar zijn in de gevel.

Voor de hofjesvariant hebben de woningen op het binnenterrein een gelijkvormig uiterlijk omdat dit immers het kenmerk is van een hofje. Van de bovengenoemde stijlkenmerken zijn 1,2,3,7,8,9,10,11,12 van toepassing.

### **Kostendragers voor de programmaonderdelen (8.1)**

De KG adviseert de Gemeente om ruimte te maken op de begroting voor het komende jaar voor de kosten van het archeologisch onderzoek. De Klankbordgroep acht het namelijk onredelijk als de kosten van dit onderzoek, dat van algemeen belang is, opgebracht zouden moeten worden door de toekomstige bewoners, gebruikers en of eigenaars van de op de Gasthuisplaats op te richten bouwwerken.

Voorts is de KG van mening dat de vergroting van de parkeerdruk die ontstaat na afsluiting van de Gasthuisplaats een probleem voor de stad Delft is en dus niet een probleem of randvoorwaarde is bij de planvorming voor de ontwikkeling van de Gasthuisplaats. De KG adviseert de Gemeente deze zienswijze in haar betreffende beleid te implementeren.

### **Doorrekening haalbaarheid (8.3)**

De KG pleit ervoor om een financiële haalbaarheidsstudie door een onafhankelijke externe deskundige te laten uitvoeren.

### **Projectontwikkelaar (9.4)**

Het uitgangspunt van de klankbordgroep is om te komen tot een hoogwaardige bebouwing van deze belangrijke locatie in het centrum van Delft. Hoge eisen dienen gesteld te worden aan de beeldkwaliteit. Het is niet uitgesloten dat op grond daarvan blijkt dat niet alle gemaakte kosten kunnen worden terugverdiend met de opbrengst van de verkoop van de grond. Denkbaar is hierbij dat de grond van de te realiseren woningen op basis van uitgebrachte taxaties voor een markt-conforme prijs te koop wordt aangeboden. Mocht er na verkoop van deze grond een tekort zijn in de kosten van de ontwikkelingen van dit project, dan dienen deze kosten ten laste van de Gemeente Delft te komen in het kader van kwaliteitsverbetering binnenstad.

Een projectontwikkelaar heeft niet als primaire doelstelling het realiseren van een project met een hoge beeldkwaliteit zoals dat de klankbordgroep voor ogen staat. De primaire doelstelling is immers het genereren van winst. Voor dit project zal duidelijk gezocht moeten worden naar een vorm van projectontwikkeling waarbij kwaliteit uitgangspunt is. Particulier opdrachtgeverschap heeft vele voordelen: de huidige binnenstad dankt daar haar bestaan aan. Particulieren zullen, zo leert de ervaring, gezien hun betrokkenheid en persoonlijk belang zich tot het uiterste inspannen om een kwalitatief hoogwaardig resultaat te bereiken. Particulier opdrachtgeverschap brengt echter wel met zich dat het arbeidsintensief is voor de gemeente om dit proces te controleren en te bewaken.

### **Architect (11.1)**



Het is in alle varianten (ook als er wel of niet gebruik wordt gemaakt van particulier opdrachtgeverschap) van groot belang dat er een coördinerend architect wordt aangezocht met de nodige bevoegdheden en een vetorecht. Deze coördinerend architect heeft onder meer als taak om het beeldkwaliteitsplan te ontwerpen, ter goedkeuring voor te leggen en dit te bewaken. Hij/zij heeft tevens tot taak om zelf enkele architecten aan te trekken om daarmee de noodzakelijke onderlinge variëteit in de woningen te realiseren. Een gesprek met een architect die ervaring heeft op dit gebied heeft de KG duidelijk gemaakt dat het van belang is dat er veel regels worden gesteld hetgeen weinig speelruimte laat en wat in de praktijk tot een grote creativiteit leidt. Hij gaf ook aan dat de “beeldkwaliteit” van groot belang is. “Het gaat om het spel van de subtiele verschillen”.

### **Samenstelling Klankbordgroep Gasthuisplaats**

Ir. Arnout Beeker, Bewoner Zusterhuis

Henk van Bergen, Secretaris Belangenvereniging Zuidpoort

Dr. Ir. Adriaan van der Burgh, Voorzitter Bewonersvereniging Grachtengebied Zuid,

Mr. Teun van der Heijden, Lid Bewonersvereniging Grachtengebied Zuid

Janny van der Jagt, Vice-voorzitter Bewonersvereniging Grachtengebied Zuid

Ir. Peter Jonquière b.i., Voorzitter commissie stadsschoon Delfia Batavorum

Ir. Astrid Keers b.i., Lid commissie stadsschoon Delfia Batavorum

Ir. Stephan Nierop b.i., Lid bestuur Stichting Congregatie

Ir. Jos Peters, Bewoner Zusterhuis

Bert Wubben, Directie Hotel Leeuwenbrug

### **Bijlagen:**

1. Leidraad voor de inhoud van een nota van uitgangspunten, randvoorwaarden en van een stedenbouw- en bouwkundig programma van eisen voor de Gasthuisplaats.
2. Beelden van de Gasthuisplaats.
3. Twee studieontwerpen voor de invulling van de Gasthuisplaats te Delft. Verslag van het symposium op 9 oktober 2004.

## Bijlage 1.

**LEIDRAAD VOOR DE INHOUD VAN EEN NOTA VAN UITGANGSPUNTEN,  
RANDVOORWAARDEN EN VAN EEN  
STEDENBOUW- EN BOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN  
VOOR DE GASTHUISPLAATS.**

**1. HET PROJECT GASTHUISPLAATS**

- 1.1. Inleiding.
- 1.2. Voorgeschiedenis (waarin begrepen de resultaten van het symposium van de bewonersvereniging).
- 1.3. Waarom nu actie ?
- 1.4. Het project Gasthuisplaats, een korte omschrijving van het doel en de omvang van het project.

**2. BELEIDSKADERS**

- 2.1. Bestemmingsplan en Welstandsnota.
- 2.2. Gemeente Delft: algemeen ruimtelijk beleid, verkeers- en parkeerbeleid, langzaam verkeersbeleid (lopen/fietsen), economisch beleid, cultureel beleid, woonvisie, groenvisie, milieuvisie, energievisie, duurzaamheid, inspraak en participatie, grondbeleid, uitgiftebeleid, consumentgericht bouwen, particulier opdrachtgeverschap, etc.....
- 2.3. Specifiek binnenstadsbeleid (visie binnenstad, toerisme, parkeer en stallingsproblematiek, erfgoed en monumentenbeleid, beleid openbare ruimte en groen, etc.)
- 2.4. Overige relevante beleidskaders (tenderbeleid, beleid van gewest, provincie, rijk, Europa)

**3. HUIDIGE SITUATIE**

- 3.1. Ligging in de stad.
- 3.2. Topografische gegevens (plattegrond, afmetingen, hoogtematen etc.).
- 3.3. Bestaande bebouwing (vorm, hoogtes, gevels, ouderdom, functie, bouwkundige en milieu kwaliteit etc.).
- 3.4. Eigendomssituatie (eigenaren, erfrechten, verpachtingen, verhuur etc.).
- 3.5. Monumenten.
- 3.6. Ondergrond. Geologische en geologisch-technische toestand van de grondwaterstand en grondwaterstroming.
- 3.7. Archeologische informatie.
- 3.8. Milieu (bodem en eventuele andere info).

**4. HISTORISCHE ANALYSE en WAARDERING**

- 4.1. Stedenbouwkundige historische en architectuurhistorische analyse van de lokatie.

- 4.2. Waardering van deze analyse ten behoeve van stedenbouwkundige en bouwkundige detaillering in de planontwikkeling

## 5. PROGRAMMATISCHE ELEMENTEN

- 5.1. Afspraken met en wensen van Hotel Leeuwenbrug, de Congregatie en de Synagoge. (functie(s), incl. parkeerbehoefte, omvang, lokatie in het plangebied, toegankelijkheid etc.).
- 5.2. Wensen en zienswijzen van:
  - 5.2.1. Belanghebbenden (grotendeels verenigd in de klankbordgroep);
  - 5.2.2. Bewoners-, winkeliers-, en ondernemersverenigingen;
  - 5.2.3. Delfia Batavorum;
  - 5.2.4. Bewoners en gebruikers van het Zusterhuis (voormalige muziekschool).
- 5.3. Gemeente Delft.
  - 5.3.1. Marktonderzoeken (wonen, parkeren, toerisme, evt. andere functies);
  - 5.3.2. Functies, omvang en plaats, soort: wonen, (al of niet commerciële voorzieningen, openbare ruimte, parkeren, ontsluiting (ook voor lopen en fietsen, gehandicapten), etc.

## 6. STEDENBOUWKUNDIGE MODELLEN

- 6.1. Gebaseerd op: uitgangspunten, randvoorwaarden en zienswijzen.
- 6.2. Functies, bebouwing, plaats, omvang, globale vorm, ontsluiting, silhouet, zichtlijnen, globale omvang, openbare ruimte, parkeren (stallen, vergunningparkeren binnenstad, betaald parkeren), ondergrondse functies, openbaar groen, speelruimte, plek en functioneren in de (binnen)stad, toegankelijkheid, openbare veiligheid.
- 6.3. Uitstraling, karakter, niveaus etc.
- 6.4. Bebouwingsenveloppes (maximaal te bouwen volumes), bezonning, windhinder.
- 6.5. Nieuwe eigendomssituatie en beheer.
- 6.6. Financiële toets.
- 6.7. Als meerdere modellen/scenario's: toetsing op criteria, waaronder financiële haalbaarheid, vervolgens keuze voorkeursmodel.

## 7. BEELDKWALITEITSPLAN VOORKEURSMODEL

- 7.1. Aansluiting bij de monumentale historische omgeving.
- 7.2. Parcellering.
- 7.3. Stijlkenmerken.
- 7.4. Materialisatie.
- 7.5. Hoogtes, kapvorm, nokken.
- 7.6. Zichtlijnen, ruimtelijke beleving in de binnenstad.
- 7.7. Relatie binnen / buiten / stoepzones etc.
- 7.8. Karakter (semi)openbare ruimte, groen, bomen.
- 7.9. Gevelopbouw (met name open / gesloten).
- 7.10. Uiterlijk parkeervoorzieningen.

- 7.11. Straatmeubilair (incl. openbare verlichting).
- 7.12. Coördinerend architect/stedenbouwkundige.

## **8. FINANCIËLE PARAGRAAF**

- 8.1. Kostendragers van de programma onderdelen (waaronder parkeren en archeologisch onderzoek)
- 8.2. In het project in te brengen boekwaardes.
- 8.3. Doorrekening haalbaarheid, te verwachten uitkomsten van het voorkeursmodel.

## **9. REALISATIE**

- 9.1. Welke mogelijke partijen ?
  - 9.1.1. Gemeente (Europese aanbestedingsregels, eigen aanbestedingsbeleid);
  - 9.1.2. Institutionele beleggers en of particuliere beleggers of opdrachtgevers;
  - 9.1.3. VOM (Vastgoed Ontwikkelingsmaatschappij);
  - 9.1.4. Corporatie(s);
  - 9.1.5. Marktpartij(en) (ontwikkelaar / belegger / bouwer);
  - 9.1.6. Bijzondere marktpartijen (parkeerbedrijf ?).
- 9.2. Selectie deelnemende partijen (o.a. inhoudelijke voorstellen, architectenkeuze, evt. financiële aspecten, voorwaarden, wensen cf. programma van eisen).
- 9.3. Beschrijving stappen en verantwoordelijkheden ontwikkelingsproces (o.a. fasering, tijdelijke situaties, problemen en oplossingsrichtingen, bouwproces, hinder voor de omgeving, etc).
- 9.4. Project/procescoördinator.

## **10. UITKOMSTEN PARTICIPATIE EN INSPRAAK**

- 10.1. Klankbordgroep Gasthuisplaats.
- 10.2. Overleg met eventuele overige belanghebbenden en geïnteresseerden.

## **11. DEFINITIEVE PLANVORMING (INCL. FINANCIËLE HAALBAARHEID)**

Met o.a.

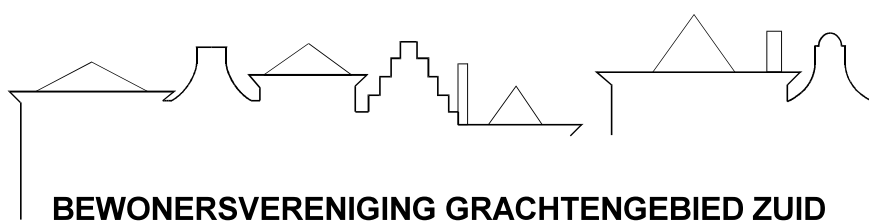
- 11.1. Definitieve architectenkeuze.
- 11.2. Gronduitgifte, met bijbehorende voorwaarden (incl afspraken over beheer)
- 11.3. Historische analyse.
- 11.4. Beeldkwaliteitsplan van coördinerend architect.
- 11.5. Coördinerend externe projectleider.

## Bijlage 2.

Trieste beelden van de Gasthuisplaats, voor dealers een ontmoetingsplaats, voor gebruikers gevoelens van onveiligheid en al meer dan dertig jaar een rotte kies in het gave gebit van de historische binnenstad.



## Bijlage 3

**Twee studieontwerpen voor de invulling van de****Gasthuisplaats te Delft**

Huidig aanzicht Koornmarkt



Ontwerp Christoph Kohl.



Ontwerp Jo Crépain

# **Twee studieontwerpen voor de invulling van de**

## **Gasthuisplaats te Delft**

**Verslag van het Symposium over de presentatie van de studieontwerpen gehouden op 9 oktober 2004 in het auditorium van het Unesco-IHE gebouw aan de Westvest 7 te Delft**

Dit verslag is met veel zorg opgetekend door Ir. Bart Verbrugge en geredigeerd door Mr. Teun van der Heijden en dr. Adriaan van der Burgh

Dankbetuiging

De Bewonersvereniging is veel dank verschuldigd aan:

**De Gemeente Delft,  
Hotel Leeuwenbrug  
Van Silfhout Makelaardij**

voor de spontane wijze waarop zij als hoofdsponsors hebben bijgedragen aan de realisatie van het symposium.

Het symposium is voorts mede mogelijk gemaakt door:  
de Fortis Foundation, Hotel de Ark, Van der Leeuw Optiek, Klats Publiciteit, Delft op Zondag, Unesco-IHE en Frits de Haan Fotografie.

## 0. Voorwoord

***Het verslag dat voor u ligt is een weergave van de presentatie van beide studieontwerpen en van de ervaringen van de deelnemers aan het symposium.***

***Met de keuze van de twee internationaal befaamde architecten Jo Crépain uit Antwerpen en Christoph Kohl uit Berlijn voor dit symposium heeft de Bewonersvereniging Grachtengebied Zuid aan de inwoners en het Gemeentebestuur van Delft willen laten zien dat nieuwbouw in de oude binnenstad van Delft op een verantwoorde wijze kan plaatsvinden.***

Daarbij sluiten stijl en vormgeving goed aan bij de bestaande bebouwing. Op deze wijze kan tevens een belangrijke kwaliteitsverbetering van de binnenstad worden gerealiseerd.

Deze visie past bij het 10-jarig bestaan van de Bewonersvereniging Grachtengebied Zuid, die in 1994 door een aantal bewoners is opgericht. Bewoners die zich toen grote zorgen maakten over de ontwikkelingen in de binnenstad met name wat betreft het woon- en leefklimaat. In deze 10 jarige periode heeft de vereniging op veel gebieden bijgedragen aan wat haar toen voor ogen stond en waar nu tien jaar later een groot draagvlak voor bestaat: een hoogwaardige ontwikkeling van de binnenstad. Deze ontwikkeling heeft zijn verankering onder meer gevonden in het nieuwe Bestemmingsplan van de binnenstad en de nieuwe Welstandsnota.

In het vroege voorjaar van 2004 heeft de vereniging het initiatief genomen een symposium te organiseren over een hoogwaardige invulling van de Gasthuisplaats. Het is heel uitzonderlijk dat een Bewonersvereniging, die noch grondeigenaar, projectontwikkelaar of -financier is, twee internationaal befaamde architecten heeft weten te motiveren om studieontwerpen te maken voor een belangrijke locatie als de Gasthuisplaats.

Het is de vereniging dan ook een groot genoegen u dit verslag te kunnen aanbieden en de vereniging vertrouwt erop dat u met interesse van de inhoud wilt kennis nemen.

Adriaan van der Burgh  
voorzitter



# 1. Inleiding

## Aanleiding

In het kader van de viering van het 10 jarig bestaan van de Bewonersvereniging Grachtengebied Zuid heeft het bestuur een jubileumcommissie benoemd met als coördinator mr. Teun van der Heijden. Deze commissie heeft een symposium georganiseerd over de bebouwingmogelijkheden die de Gasthuisplaats biedt. Hiertoe heeft zij twee befaamde architecten gevraagd ieder een studieontwerp te presenteren.



Het bestuur van de Bewonersvereniging. Van links naar rechts: Janny van der Jagt, Rob Stikkelman, Teun van der Heijden (coördinator van het symposium), Adriaan van der Burgh en Martin Zoetmulder. Het bestuurslid Frans de Vries was verhinderd.

### **Twee geselecteerde internationaal vermaarde architecten:**

Jo Crépain, architect en stedenbouwkundige te Antwerpen

Christoph Kohl, van het bureau Krier en Kohl, architecten te Berlijn

### **Doel**

*De Bewonersvereniging heeft aan de hand van de twee studieontwerpen van bovengenoemde architecten willen laten zien hoe er in de oude binnenstad van Delft gebouwd kan worden in een stijl en vormgeving die aansluit bij de bestaande bebouwing. Het merendeel van de leden van de Bewonersvereniging is namelijk van mening dat invulling van deze locatie met een gevelwand van 60 meter aan een hoofdgracht in een modernistische stijl afbreuk doet aan de bestaande bebouwing en sfeer.*

### *Omschrijving van twee studieontwerpen*

De gevraagde studieontwerpen zijn bedoeld voor een nieuwe invulling van de Gasthuisplaats. Dit terrein ligt in het zuidelijk deel van de historische binnenstad. Sinds de sloop van het Oude en Nieuwe Gasthuis in de jaren zestig van de vorige eeuw ligt het terrein braak en biedt het plaats aan 178 parkeerplaatsen. Deze parkeergelegenheid is op basis van de gehanteerde parkeernorm voor parkeren voor bewoners en bezoekers van de binnenstad tot op heden onmisbaar.

De beide architecten zijn door de Bewonersvereniging uitgenodigd studieontwerpen te ontwikkelen voor de Gasthuisplaats:

1. een stedenbouwkundig studieontwerp met het accent op een hotel: Jo Crépain
2. een stedenbouwkundig studieontwerp met het accent op woningen: Christoph Kohl.

Op het terrein, dat in overwegende mate thans voor parkeren wordt gebruikt, bevinden zich nog enkele gebouwen, namelijk:

- het gebouw van Hotel Leeuwenbrug (gebouwd omstreeks 1930) aan de Koornmarkt, hoek Huyterstraat;
- de in 1861-1862 in neoclassicistische stijl gebouwde voormalige Synagoge, naar ontwerp van architect L. Winkel (gerestaureerd in 1974 en 2002);
- het in 1930 gebouwde voormalig Zusterhuis van het Oude en Nieuwe Gasthuis aan de Koornmarkt, hoek Gasthuissteeg;
- het in ca. 1970 naar ontwerp van Lex Haak gebouwde Congregatiegebouw aan de Brabantse Turfmarkt, hoek Gasthuissteeg;
- de voormalige Wilhelminaschool (nu leegstaand) aan de Huyterstraat;
- vier kleine eengezinswoningen aan de Huyterstraat;
- de Rijksmonumenten, zoals van de voormalige distilleerderij Vlek, aan de Brabantse Turfmarkt.

Bij opgravingen in 1985-1987 en in 1993 is gebleken dat zich in de bodem nog restanten bevinden van het Gasthuiscomplex, dat later uitgroeide tot het Oude en Nieuwe Gasthuis, zoals de funderingen van de voormalige Gasthuiskapel (1264), deels verscholen onder het Zusterhuis.

Beide architecten hebben er onafhankelijk van elkaar voor gekozen het meeste van boven genoemde bebouwing te slopen. Uitgezonderd hiervan waren de Synagoge, de Rijksmonumenten en bij Christoph Kohl het hotel Leeuwenbrug. Handhaving van de te slopen gebouwen zou een goede stedenbouwkundige oplossing te veel in de weg staan

## **2. Programma van het Symposium**

- Opening door Adriaan van der Burgh, voorzitter van de Bewonersvereniging
- Toespraak door wethouder Rik Grashoff
- Presentatie studieontwerp 1. door Jo Crépain
- **Presentatie studieontwerp 2. door Christoph Kohl**
- Afsluiting

### 3. De Bewonersvereniging Grachtengebied Zuid en het Delftse Gemeentebestuur

De Bewonersvereniging geeft met deze presentatie van concrete studieplannen voor de Gasthuisplaats aan dat zij vanaf de aanvang een actieve rol wil spelen bij de ontwikkeling van de plannen voor de bebouwing van dit zuidelijk deel van de historische binnenstad van Delft.

Deze rol vertaalt zich vooral in de volgende twee uitgangspunten:

1. de keuze om voor dit gebied twee functies toe te laten: woningbouw, gecombineerd met een hotelfunctie. Daarom verschillen de aan de beide architectenbureaus gerichte verzoeken wat betreft de zwaarte van de hotelfunctie. Bij Crépain is de hotelfunctie het belangrijkste onderdeel van het plan; bij Krier/Kohl is de hotelfunctie ondergeschikt, en betreft het een relatief bescheiden uitbreiding van het bestaande Hotel Leeuwenbrug.
2. de keuze voor twee architectenbureaus die in Nederland belangrijke projecten hebben gerealiseerd in een historische context en die blijf hebben gegeven ontwerpen te realiseren in een stijl die aansluit bij de bestaande bebouwing van de binnenstad. Het is een duidelijk signaal dat er bewust niet is gezocht naar een architect van wie verwacht kon worden dat deze een plan in modernistische stijl zou vervaardigen. Anders gezegd: plannen met een modernistische architectuur worden in deze monumentale omgeving door het merendeel van de leden van de bewonersvereniging niet op prijs gesteld. Een voorbeeld van dergelijk project uit het verleden, zoals het in 1988 gebouwde appartementengebouw Voorstraat 69-75, wordt door de meeste inwoners ervaren als niet passend in de binnenstad.

Het gemeentebestuur van Delft is een van de sponsors van dit bijzondere burgerinitiatief. Wethouder Rik Grashoff, onder andere verantwoordelijk voor stedenbouw en stadsontwikkeling geeft in zijn toespraak op het symposium toe dat de Bewonersvereniging het gemeentebestuur vóór is bij het maken van plannen voor de Gasthuisplaats. In vergelijking met de traditionele verhouding tussen Gemeentebestuur en burgers waarbij de burgers meestal reactief optreden ten aanzien van plannen van de gemeente, noemt Grashoff dit initiatief "verfrissend"; dergelijke anticiperende initiatieven uit de burgerij komen niet vaak voor.



Rik Grashoff

De Gemeente Delft is dan wel sponsor van het initiatief, maar het blijft het idee van de Bewonersvereniging. Het is goed mogelijk dat de hier gepresenteerde plannen een goede basis zullen zijn voor de echte plannen. Voor gevoelige nieuwbouwplannen in de binnenstad heeft het Gemeentebestuur van Delft een aantal malen een 'groslijst' van favoriete architecten gehanteerd. Bij de Gasthuisplaats zou dat opnieuw het geval kunnen zijn. De beide architecten zouden, wanneer het tot een groslijst komt, daar zeker voor in aanmerking komen.

Bepalend voor de planning van de nieuwbouw op de Gasthuisplaats is het gereedkomen van een nieuwe parkeergarage aan de oostzijde van de binnenstad, de Koepoortgarage. De planning is dat deze in januari 2007 gereed zal zijn. In februari/maart 2007 kan dus met de bouwactiviteiten op de Gasthuisplaats worden begonnen. Daartoe moet dan begin 2006 de aanzet tot de bouwplannen en de architectenkeuze plaatsvinden.

Dat de Bewonersvereniging nu al met plannen naar buiten komt is volgens Rik Grashoff een goede strategische zet, die ertoe moet leiden dat Gemeente en bewoners samen tot een goed resultaat moeten komen. Over de mate van betrokkenheid van het Gemeentebestuur bij het vaststellen van nieuwbouwprojecten in de binnenstad verwijst Grashoff naar een 3-fasen model. In fase 1. wordt een besluitvormingsplan vastgesteld, waarin de uitgangspunten worden vastgelegd. In fase 2. wordt een Schetsontwerp gemaakt en in fase 3. een Definitief ontwerp. In alle fasen is er gelegenheid voor de bewoners om te reageren. Er kan dan niet meer worden teruggekomen op beslissingen die in een eerdere fase zijn genomen ('trechtermodel').

Er zal altijd aanleiding blijven tot kritiek. Het is immers onmogelijk om het iedereen naar de zin te maken. De architectenkeuze is een belangrijk sturingsmiddel, maar daarna moet de architect de creatieve vrijheid krijgen om het plan verder uit te werken, aldus wethouder Grashoff.



Christoph Kohl en burgemeester Verkerk

## 4. De architectenkeuze van de bewoners

Met de keuze van de twee architectenbureaus doen de bewoners een belangrijke uitspraak over de aard van de architectuur die zij op de Gasthuisplaats wenselijk vinden. In beide gevallen betreft het een buitenlands architectenbureau dat sinds ca. 1990 actief is in Nederland. In beide gevallen zijn ze bekend geworden met het op een verantwoorde wijze bouwen in oude binnensteden door de zorgvuldige wijze waarop zij hun ontwerpen hebben laten aansluiten op de stijl van de bebouwing in de oude stad. Een dergelijke bebouwing zal niet alleen een mooie invulling van de Gasthuisplaats zijn, maar ook een belangrijke kwaliteitsverbetering betekenen voor de binnenstad van Delft.

Architect Jo Crépain heeft daarover een simpel adagium: in historische omgevingen hanteert hij een aangepaste architectuur. In gevallen waar dat niet het geval is, is zijn architectuur juist uitgesproken modernistisch en eigentijds. Kortom zijn aanpak is het best te omschrijven als 'contextualistisch'.

Het in Antwerpen gevestigde bureau van Jo Crépain heeft ca. 70 medewerkers en is voor 80% van haar opdrachten actief in Nederland.



Jo Crépain

Belangrijke projecten van hem in Nederland zijn onder meer:

- 1989-1994; het Bolle brug project bij de Breestraat te Amersfoort. Een nieuwe stadspoort langs weerszijden van een historisch bruggetje.
- 1994-1996; het Willem Pijperhuis te Zeist. Restauratie en uitbreiding door middel van luxe appartementen.
- 1997-2001; de villa Hoogerheide te Hilversum. Restauratie en ondergrondse uitbreiding van de laatste witte villa van Berlage.
- 1997-2001; het kasteel Velderwoude te Den Bosch. Een project met 86 woningen en appartementen in een kasteelsetting binnen park Haverleij.
- 1998-2002; Polstraat te Deventer. Een project met 56 appartementen in het centrum van de historische kern.

Er zijn thans (tweede helft 2004) plannen in ontwikkeling in de historische kernen van Woerden, Breda, Valkenburg, Loenen aan de Vecht en Grave.

Het bureau van Krier en Kohl is bekend geworden door het maken van plannen in historische omgevingen. Maar ook waar dat niet het geval is, zoeken zij naar een vormgeving die teruggrijpt naar historische tradities, met name uit de tijd van het classicisme, met name de 18<sup>de</sup> en vroege 19<sup>de</sup> eeuw en aansluit bij de bebouwing van de oude binnensteden.



Christoph Kohl



Hun in Berlijn gevestigde bureau heeft ca. 20 medewerkers in vaste dienst, heeft de meeste projecten in het buitenland en werkt veelal samen met partners. Centraal in alle uitgevoerde projecten en de vele publicaties van dit bureau is het thema 'werken met de geschiedenis'. Krier/Kohl vinden dat zij met hun nieuwbouwprojecten een bescheiden positie moeten innemen ten opzichte van de historische context.

Zij maken onderscheid in het bouwen van één enkel pand in een historische gevelwand en een gevelwand met meerdere panden. In deze laatste situatie, zoals de grachtenwand aan de Koornmarkt moet met grote zorgvuldigheid te werk worden gegaan om te harmoniëren met de omgeving

In Nederland zijn de meeste historische binnensteden op planmatige wijze tot stand zijn gekomen. Dit uit zich in stadsplattegronden met een duidelijke structuur.

In de projecten die door Krier/Kohl in Nederland zijn gerealiseerd zijn op basis hiervan de leidende thema's geformuleerd:

- een duidelijke stedenbouwkundige structuur;
- bij de uitwerking van grootschalige projecten wordt bewust een samenwerking gezocht met meerdere architecten die bereid zijn om een 'ondergeschikte' rol te spelen. Daarbij streeft het architectenbureau van Krier en Kohl nog meer naar eenheid in verscheidenheid. Bij de eerste projecten in Nederland in konden Krier/Kohl geen Nederlandse architecten vinden die hiertoe bereid waren, en is dus samengewerkt met andere buitenlandse architecten. Inmiddels zijn er veel Nederlandse architecten die op basis van dit uitgangspunt met Krier en Kohl aan het ontwerpproces meewerken.
- een vormentaal die aansluit op de erfenis van het verleden; er wordt bewust niet gestreefd naar een moderne vormentaal, ook niet bij projecten waarin verschillende architecten samenwerken op basis van een masterplan, zoals het geval was bij het project Schutterstraat in Delft (1994-1996);
- bij voorkeur hellende daken;
- benadrukking van de individualiteit van het woonhuis;
- consequente toepassing van baksteenmetselwerk.

Deze kenmerken zijn terug te vinden in de in Nederland gerealiseerde projecten:

- uitbreidingsplan Citadel Broekpolder in Beverwijk-Heemskerk, in de vorm van een citadel (2001-2004);
- uitbreidingsplan De Veste Brandevoort in Helmond (2001-2003); een grootschalig project van ca. 350 ha, waarin met diverse architecten is samengewerkt;
- uitbreidingsplan Slot Haverleij in Den Bosch (2001 - 2003);
- stadsvernieuwingsprojecten Meander in Amsterdam-West (1995) en project Noorderhof in Amsterdam-Slotervaart, rondom de omstreeks 1955 gebouwde kerk naar ontwerp van prof. Granpré Molière.

## **5. Twee 'niet-modernistische' bouwplannen in het bolwerk van het Architectonisch Modernisme.**

Het is tekenend dat deze beide architecten deze opdracht zo serieus hebben opgepakt, ondanks het bescheiden honorarium. De internationale status van Delft, beroemd vanwege het Delfts blauw aardewerk, stad van Vermeer maar ook de uitdaging om een studieontwerp

te mogen maken voor een stad met de belangrijkste architectenopleiding van Nederland zal zeker een rol gespeeld hebben bij hun acceptatie van het verzoek om mee te werken.

Beide architecten begonnen hun verhaal met een analyse van de structuur van de Delftse binnenstad en van de karakteristieken van de gevelarchitectuur. Voor hen was het duidelijk dat zij een directe relatie moesten leggen tussen de nieuwe gebouwen en de historische context, alhoewel de uitwerkingen duidelijke verschillen vertonen:

De stedenbouwkundige oplossing en de architectonische uitwerking in het plan van Crépain wordt gekenmerkt door een zorgvuldige bescheidenheid. De oude structuur van de stegen tussen de twee hoofdgrachten wordt in stand gelaten en waar nodig hersteld en de architectuur is onopvallend. Alleen bij de architectuur van een kleine theeschenkerij (Crépain vermeed het gebruik van het woord coffeeshop) tegen de historische Synagoge kiest Crépain voor een uitwerking van een transparant vormgegeven paviljoen met glazen gevels en een bedekking van het platte dak in de vorm van een reusachtige Delfts blauwe tegel, als een historisch grapje.

De stedenbouwkundige oplossing en architectonische uitwerking in het plan van Krier/Kohl laat zien hoe de gevelwanden aan de grachten met vijftien herenhuizen worden gesloten. Daarbij sluit hij aan bij bestaande kenmerken als bijvoorbeeld wisselende kroonlijsten, hellende daken en verschillende gevelbreedtes. In de presentatie gaf Kohl aan dat in de uitwerking kan worden gezocht naar verdere aansluiting bij de vormentaal van de gevelarchitectuur in de binnenstad van Delft. De keuze om op het binnenterrein de typologie van het 'hofje' als leidend thema uit te werken, is zeker een sterke keuze. Bovendien bewijst dit architectenbureau dat het met dezelfde 'architectuurtaal' zowel kleinschalige woningbouw als een grootschaliger hotelaccommodatie kan realiseren.

### **5.1. Studieontwerp 1: Groot hotel en woningbouw door Jo Crépain**

Het verzoek was om een ontwerp te maken voor een hoogwaardige hotelfunctie in combinatie met woningbouw. Op basis van een analyse van de stedenbouwkundige structuur is gekozen voor het handhaven van de bestaande stegen (Gasthuissteeg en Huyterstraat) tussen de hoofdgrachten. Crépain voegt daaraan een nieuwe steeg toe tussen de Koornmarkt en de Brabantse Turfmarkt, waarmee hij de woningbouw scheidt van het hotel. Om een goede planvorming te kunnen realiseren is gekozen voor sloop van de nog resterende gebouwen op het terrein (Congregatiegebouw, Zusterhuis, Wilhelmina school, hotel Leeuwenbrug en de vier eengezinswoningen aan de Huyterstraat). Verder is ervoor gekozen om rond de ten opzichte van de grachtrooilijn terugliggende synagoge een binnenpleintje te creëren met daaraan in L-vorm eengezinswoningen zonder tuin, maar met een ruim dakterras. Onder het gehele terrein is een parkeerkelder voorzien met een entree aan de oostzijde (Brabantse Turfmarkt) en met ca. 150 parkeerplaatsen en 22 gesloten garageboxen.

Voor alle gevels is gekozen voor een uitvoering in baksteen metselwerk, wellicht delen voorzien van een kijm laag. Tegen de synagoge en enigszins terugliggend ten opzichte van de rooilijn aan de Koornmarkt is een eenlaags transparant glazen paviljoen met een plat dak geplaatst met een eigentijds uiterlijk.



Ontwerp Jo Crépain

Een transparant café naast de synagoge (rechts) met referentiebeelden (links). (Ontwerp Jo Crépain)

Door de opdracht om een groot hotel te realiseren, heeft het hotel de beste locatie verkregen, met gevels aan de grachten aan beide zijden. De woningbouw bevindt zich op een achteraf gelegen locatie midden op het terrein. Slechts twee woningen maken deel uit van de grachtenwanden.

### - Een groot luxehotel

Met ca. 110 kamers is het geplande hotel een grootschalig element in de historische binnenstad. Om zo veel mogelijk kamers een goed uitzicht te verschaffen is gekozen voor een interne organisatie van de hotelkamerverdiepingen in een meandervorm, met een doorlopende gang met deels kamers aan beide zijden en deels aan één zijde. Voor de architectonische uitwerking heeft Crépain gekozen voor een kleinschalige aanpak. Het grote gebouw is als het ware opgedeeld in elementen met de maat van één grachtenwoning, met een kroonlijst en een kap met daarin een hotelsuite. Voor de vensters is gekozen voor een traditionele typologie van verticale raamvlakken met een eenvoudige indeling. Door deze werkwijze is het hotel niet in één oogopslag herkenbaar als een groot gebouw.

Het is een belangwekkend gegeven dat er een oplossing is gezocht voor de realisering van een relatief grootschalig hotel in de hogere prijsklasse in de Delftse binnenstad. Regelmatig wordt beweerd dat er grote behoefte is aan een dergelijk hotel, vooral gericht op kapitaalkrachtige toeristen, zoals uit de V.S. en Japan, die graag een hotelaccommodatie wensen midden in de binnenstad. De gemeente Delft voert al jaren een beleid om (hoogwaardig) toerisme in de Delftse binnenstad te stimuleren. Daarnaast is er ook vraag naar een zakenhotel met de mogelijkheid voor het organiseren van congressen en conferenties voor het bedrijfsleven en de TU Delft. Bij dit plan komen de nodige knelpunten naar voren:

- hoe een dergelijk grootschalige functie passend te maken binnen de schaal van de binnenstadsbebouwing;
- hoe een oplossing te bieden voor bijbehorende voorzieningen die relatief veel ruimte opeisen, zoals een opstelplaats voor touringcars bij de hoofdentree, aan- en afvoer van materieel enz.



- wat is de optimale omvang voor een goed exploiteerbaar hotel? In Delft wordt meestal een omvang van ca. 100 kamers als optimaal voor een groot hotel aangehouden. Het nu geplande hotel is groter.



Ontwerp Jo Crépain

Vogelvlucht van het hotel, de woningen en het café.



Ontwerp Jo Crépain

Nieuwe steeg (boven), Gasthuisstraat (midden) en doorsnede (beneden)

## 5.2. Studieontwerp 2: Woningbouw en uitbreiding van Hotel Leeuwenbrug door Krier/Kohl

Christoph Kohl geeft aan dat hij blij was dat zijn opdracht was om een plan te maken voor woningbouw op de Gasthuisplaats, en niet een grootschalig hotel, zoals Crépain. Naar Kohl's mening past een dergelijke hotelfunctie minder goed op deze plaats.

### - Sluiten van de gevelwand met herenhuizen en een hofje op het binnenterrein



Ontwerp Christoph Kohl

Vogelvlucht van de invulling van de Gasthuisplaats

Kohl weet de gevelwand aan de Koornmarkt op een hoogwaardige wijze te sluiten met de realisering van 15 grachtenhuizen. De grachtenhuizen aan de Koornmarkt hebben verschillende kavelbreedtes gekregen, om een zo afwisselend mogelijk gevelbeeld te realiseren.

Kohl merkt op dat hij slechts beperkt onderzoek heeft kunnen doen naar de typologie van de historische bebouwing in Delft. Wél heeft hij onderzocht welke rol de Gasthuisplaats speelt bij de routes vanaf het Station van Delft naar de belangrijkste centrumfuncties, zoals rondom de Markt. De locatie heeft zeker een potentie voor een verblijfsgebied, maar gezien de vlakbij gelegen pleintjes en de Delftse markt is er een voorkeur gegeven voor een minder openbaar verblijfsgebied – een semi-openbaar hofje – binnen het bouwvolume en langs de grachten een gesloten rij van representatieve panden, die een “en passant” karakter van de openbare ruimte hebben. Het thema van een hofje resulteerde uit deze overwegingen evenals uit de geschiedenis van Delft. Daarom is hij er in zijn plannen van uitgegaan dat de stedenbouwkundige oplossingen niet meer dan een ‘en passant’ karakter zouden moeten krijgen.

Hierop voortbordurend en mede naar aanleiding van vervolgesprekken met vertegenwoordigers van de Bewonersvereniging heeft Kohl het thema van het ‘hofje’ opgepakt als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige oplossing binnen de gesloten gevelwand. Zijn oplossing is dus voor een belangrijk deel geïnspireerd op de nog bestaande



hofjes in Delft, zoals het in 1605 gestichte Klaeuw's Hofje (aan het Oosteinde, dicht bij de Oostpoort) en het in 1707 gestichte Hofje van Pauw aan de Paardenmarkt.



Ontwerp Christoph Kohl

Ontwerp voor een (Gras)hofje achter bovenstaande grachtenhuizen

Karakteristiek voor het hofje is dat het onderscheid tussen privé en openbaar gebied anders is dan bij een gewone straatbebouwing. Het 'stoepje' waaraan de huisjes in een hofje hun voordeuren hebben is minder openbaar (of anders gezegd: meer privé) dan de stoep in een gewone straat.

Kohl heeft het hofje noord-zuid georiënteerd, met de hoofdentree in de vorm van een poortgebouw aan de Gasthuissteeg. Leidend hierbij is geweest dat hierdoor de meeste woningen gunstig komen te liggen wat betreft de bezonning. Een dergelijke ontsluiting van een hof op een steeg is echter historisch gezien ongebruikelijk. Meestal hebben de hofjes in de Hollandse binnensteden een monumentale hoofdingang aan een gracht of straat.



Ontwerp Christoph Kohl

Ontwerp voor grachtenhuizen aan de Koornmarkt hoek Gasthuisstraat

Voor de inrichting van het hofje heeft Kohl voor een traditionele inrichting gekozen met een groengebiedje in het midden met een klassieke aanleg met geometrisch patroon van lage hegjes. Op de hoofdas van dit middengebied bevindt zich aan de noordzijde een monumentaal, streng symmetrisch uitgewerkt bouwlichaam waarin een uitbreiding van het Hotel Leeuwenbrug wordt ondergebracht. Dit gebouw is hoger dan de omliggende bebouwing, namelijk 4 lagen + kap.

Verder is het, net als bij de andere projecten van Krier/Kohl, de bedoeling dat een team van architecten het plan verder invult met als kenmerk eenheid in verscheidenheid. Invulling met dit kenmerk betreft vooral de grachtenpanden, waarvoor zoveel mogelijk diversiteit is gewenst. De hoofdstructuur, maar ook het hofje zou beter door één architect moeten worden aangegeven. De getoonde uitwerkingstekeningen zijn bedoeld als niet meer dan een voorbeeld hoe het er uit zou kunnen zien.

## 6. Samenvatting van de studieontwerpen

	<b>Studieontwerp Jo Crépain</b>	<b>Studieontwerp Krier / Kohl</b>
<b>Aantal woningen waarvan aantal grachtenwoningen</b>	16 eengezinswoningen, waarvan 2 grachtenappartementen	37 eengezinswoningen, waarvan 15 grachtenpanden
<b>Gegevens hotel(uitbreiding)</b>	Totaal ca. 11 300 m <sup>2</sup> bvo: 84 standaardkamers + 27 hotelsuites + restaurant + fitnessruimte /zwembad totaal ca. 7000 m <sup>2</sup> bvo	Ca. 2400 m <sup>2</sup> bvo: ca. 40 kamers
<b>Aantal parkeerplaatsen</b>	Parkeerkelder in één laag over gehele gebied met 151 algemeen + 22 privé- garageboxen	Parkeerkelder in één laag over bijna gehele gebied (uitsparingen voor kleine groengebieden met hoge, diepwortelende bomen) met ca. 150 plaatsen
<b>Extra</b>	Kleine horecagelegenheid, ca. 225 m <sup>2</sup> Handhaving grote boom (wilg) in noordelijk deel van het terrein	Ca. 400 m <sup>2</sup> kantoorruimte

## 7. Conclusies en aanbevelingen

- A. Beide plannen zijn goed doordachte uitwerkingen van de gegeven opdrachten: ontwerp in een stijl die aansluit bij de bestaande bebouwing in de binnenstad van Delft. De architecten hebben op overtuigende manier laten zien dat verantwoorde nieuwbouw in een historische omgeving waarbij stijkenmerken, verhoudingen en materialisatie goed harmoniëren met de omgeving niet alleen mogelijk is, maar gezien de vele lovende reacties van de deelnemers ook erg gewaardeerd wordt. Als gekozen wordt voor een hotelfunctie op deze plek zal onderzoek gedaan moeten worden naar de optimale grootte van deze functie en aan het probleem van de aan- en afvoer van auto's en touringcars. Beide plannen zijn duidelijk verschillend wat betreft architectonische uitwerking: Crépain presenteert een relatief neutrale kleinschalige 'invularchitectuur' die nauwkeurig is afgestemd op de architectuur van de omgeving. Een meer uitgesproken 'sprekend' architectuurbeeld en een meer monumentale stedenbouwkundige aanleg zien we bij Krier/Kohl. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de gegeven uitwerkingen slechts als voorbeeld dienen.
- B. Wat betreft bouwvolume, bouwhoogtes enz. zijn de in het Bestemmingsplan voor de Delftse binnenstad gestelde richtlijnen vrijwel volledig aangehouden. Beide architecten hebben zich goed aan deze richtlijnen gehouden en gaven bovendien te kennen dat ze het niet wenselijk achten om wat betreft bouwhoogte hiervan erg af te wijken.
- C. In beide plannen is gekozen voor een toegang van de parkeergarage vanaf de Brabantse Turfmarkt, waarmee wordt bereikt dat verkeersstromen niet langs de hoofdgracht (Koornmarkt) hoeven te lopen. De Bewonersvereniging pleit ervoor een parkeergarage met twee lagen in overweging te nemen. Op wat langere termijn zal de vraag naar parkeerplaatsen in de binnenstad door bedrijven, musea, hotels, bewoners en bezoekers immers alleen maar toenemen. Op deze unieke plaats is er een unieke kans om in parkeerplaatsen te investeren en daarmee de toekomstige ontwikkelingen met een versterking van de woonfunctie in de binnenstad en een met een toeneming van het autobezit te faciliteren zonder de binnenstad te belasten met een toeneming van het autoverkeer.
- D. De Bewonersvereniging meent dat het ontwikkelplan voor de Gasthuisplaats een integraal karakter dient te hebben. Invulling dient te geschieden op basis van een masterplan voor het hele gebied. Hierbij zullen beslissingen genomen moeten worden over het slopen of handhaven van de aanwezige bebouwing: het Zusterhuis, de Wilhelminaschool en het Congregatiegebouw.
- E. Een invulling van de Gasthuisplaats in een stijl en op een wijze als door beide architecten aangegeven kan een belangrijke kwaliteitsverbetering van de binnenstad tot gevolg hebben.
- F. De Bewonersvereniging beveelt de Gemeente aan om in de eerste helft van 2005 een werkgroep te installeren die tot taak heeft een voorbereidende studie te maken over de invulling van de Gasthuisplaats. De Bewonersvereniging houdt zich beschikbaar om in deze werkgroep te participeren. De studie kan als referentiekader en ondersteuning dienen voor een later op te stellen nota van uitgangspunten en randvoorwaarden. Het daarna op te stellen besluitvormingsplan krijgt hierdoor een solide basis en breed draagvlak. Daarnaast zal deze aanpak een efficiënte werkwijze en besluitvorming bevorderen.

De ontwerpen van de architecten zijn op de website <http://www.bgzdelft.web1000.com>