

## Open Brief aan de Gemeenteraad 15 november 2018

### **Een burgerinitiatief voor de Nieuwe Gasthuisplaats**

De Gasthuisplaats is historisch gezien van grote betekenis voor Delft. Het oudste ziekenhuis (Gasthuis) van Nederland heeft er 700 jaar lang gestaan en de archeologische ondergrond bevat bijzonder waardevolle elementen daarvan. Er zijn funderingsresten en grote aantallen skeletten van de begraafplaats in en rond plek van de oude kapel te vinden. Echter rest na het vertrek van het Gasthuis naar de buitenwijken al meer dan 40 jaar hier slechts een gapende wond in de binnenstad van Delft met parkeerellende, lelijke achterkanten, vervuiling en verloedering. Wij willen eraan blijven werken en vragen aan uw raad om een daad, opdat Delft dat nu eens voorgoed achter zich laat.

Wij hebben ons met het burgerinitiatief dat leidde tot de 'projectgroep Gasthuisplaats' de afgelopen jaren uitgebreid met de problematiek beziggehouden. Wij nemen het gebied tussen Koornmarkt en Brabantse Turfmarkt en Gasthuissteeg en Huyterstraat als kader voor de toekomstige situatie. En menen dat juist die archeologische ondergrond een respectvolle benadering verdient en een inspirerend onderdeel voor planvorming kan zijn. Dat geeft kansen voor vernieuwing en voor een hoogwaardige invulling. De Nieuwe Gasthuisplaats kan een versterking voor de Delftse binnenstad worden, met een aantrekkelijk gevarieerd gebied en een mix aan functies, waar op een hoogwaardige manier gewoond kan worden. Een parel in de binnenstad van Delft!

De geschiedenis van planvorming van de laatste decennia rond de Gasthuisplaats hebben wij geanalyseerd en alle (10) vergeefse pogingen uit het verleden voor planvorming in beeld gebracht. De moeilijkheden blijken onoverkomelijk bij het parkeren en de archeologische ondergrond te liggen. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat het oplossen van de verkeers- en parkeerproblematiek en het respecteren van de archeologische ondergrond de sleutels zijn voor nieuwe invullingen.

De projectgroep Gasthuisplaats heeft 8 belangrijke uitgangspunten geformuleerd voor een succesvolle aanpak. Naast de al reeds genoemde 'archeologie als inspiratie' en 'parkeervrij en autoluw' en 'gevarieerd wonen' noemen we: een groene publieke ruimte, duurzaam en klimaatbestendig, grote mix aan functies, aansprekende hoogwaardige architectuur en planvorming van onderop (zie bijlage 'de 8 uitgangspunten').

Die aanpak van onderaf vraagt extra aandacht. Een belangrijke complicatie is zonder meer het grote aantal actoren dat bij de Gasthuisplaats betrokken is. Zowel door de verschillende eigenaren die belangen en posities hebben en waar de Gemeente Delft er één met meerdere belangen is. Daarnaast zijn er nog omwonenden, bedrijven, belangstellenden en

geïnteresseerden voor de Gasthuisplaats. Als er één ding voor ons duidelijk is bij de Gasthuisplaats, is het wel dat een ontwikkelingsproces voor nieuwe plannen alleen maar kan slagen wanneer dat proces van onderaf georganiseerd wordt. Ons Initiatief draait om samenspraak met betrokken eigenaren, bewoners en gebruikers om gezamenlijk stappen te zetten en om tot een gedragen plan te komen dat recht doet aan de bijzondere karakteristieken van de plek. Onze burgerinitiatief draait nu bijna een jaar, is breed samengesteld uit betrokkenen, kenniswerkers en prominenten uit Delft en bestaat momenteel uit 34 personen. Verslagen zie: [www.gasthuisplaats.nl](http://www.gasthuisplaats.nl). Wij willen als interactief sparringpartner dienen voor het gehele ontwikkelingsproces naar de Nieuwe Gasthuisplaats.

Essentiële voorwaarde is zonder meer het verdwijnen van de parkeerfunctie op maaiveld op de Gasthuisplaats. Onze conclusie is eenvoudig: ontwikkeling van de Gasthuisplaats is alleen mogelijk zonder parkeercapaciteit voor bezoekers en zonder doorgaand verkeer. Vanwege de archeologische ondergrond zijn de mogelijkheden voor ondergronds parkeren beperkt en daarom kan slechts functie-gerelateerd parkeren ('stallen') gerealiseerd worden. De huidige verkeersontsluiting via de Gasthuissteeg van de zuidelijke binnenstad leidt ook tot een blokkade voor ontwikkeling. Overlast hierdoor in de vorm van luchtverontreiniging, lawaai en autoverkeer in met name de Gasthuissteeg maken nieuwbouw onmogelijk.

De raad heeft bij motie in 2010 al besloten tot per saldo verwijderen van de huidige parkeerfunctie op de Gasthuisplaats. Wij menen daarom dat 'parkeervrij en autoluw' zonder meer uitgangspunt kan zijn en **niet** afhankelijk gemaakt moet worden van de uitkomst van een nieuwe oriëntatie op het parkeerbeleid in de gehele binnenstad. Helaas moeten we vaststellen dat parkeerangst eerder telkens aanleiding was om aanpak van de Gasthuisplaats vooruit te schuiven. Hoe vaak wilt u dat nog doen? Waarom nog langer wachten, terwijl al duidelijk is dat het parkeerveld op- en doorgaand verkeer rond de Gasthuisplaats moeten verdwijnen? De oplossing: stel het vast als randvoorwaarde voor het formuleren van nieuw mobiliteitsbeleid. Alleen dat maakt een onmiddellijke aanvang met de ontwikkeling van plannen mogelijk. Als dat nieuwe mobiliteitsbeleid van kracht wordt, kan dan direct met uitvoering van de Nieuwe Gasthuisplaats gestart worden.

Daarom vragen wij nu reële steun en betrokkenheid van Gemeentezijde voor ons initiatief rond planontwikkeling voor de Nieuwe Gasthuisplaats. Samenvattend willen wij graag dat de Gemeente Delft:

1. Een kaderstellend besluit neemt om de Gasthuisplaats vrij van minimaal bezoekers parkeren en (de Gasthuissteeg) autoluw te maken.
2. Een adequaat plan van aanpak maakt voor de archeologie op de Gasthuisplaats.
3. Onze procesaanpak van onderop steunt en faciliteert.

4. Een eenvoudige en transparante beslissingsstructuur rond de Gasthuisplaats in het leven roept, waarvan de projectgroep Gasthuisplaats deel zal uitmaken, en een zo beperkt en dus efficiënt mogelijke ambtelijke ondersteuning.

Gelet op een mogelijk gebrek aan ambtelijke capaciteit: wij denken dat ons burgerinitiatief reeds een goede basis heeft gelegd voor het benodigde brede draagvlak voor de Nieuwe Gasthuisplaats en blijven dat graag uitbreiden. Wij ondersteunen graag de prioriteitsstelling uit het Coalitieakkoord, waarin het vanzelfsprekende belang van binnenstedelijke ontwikkeling en van de Gasthuisplaats in bijzonder is benadrukt.

met vriendelijke groet,  
namens de projectgroep Gasthuisplaats

Sjoerd Tiemstra

mailto: [sjoerd@tiemstra.nl](mailto:sjoerd@tiemstra.nl)

## Bijlage bij open brief aan gemeenteraad Delft

### **Plan Nieuwe Gasthuisplaats: 8 uitgangspunten**

#### **1. Archeologie als inspiratie**

- a. De waardevolle archeologische ondergrond moet zo weinig mogelijk aangetast worden en zo veel als mogelijk intact blijven. Dit uitgangspunt wordt vanuit de erfgoedgedachte sterk ondersteund vooral omdat het materiaal 'in situ' dan altijd beschikbaar blijft voor nader onderzoek en analyse.*
- b. Kijkend naar de historische betekenis voor Delft van de Gasthuisplaats is het een onontkoombare vraag op welke wijze de geschiedenis zichtbaar en erfahrbaar gemaakt kan worden. Het gaat hierbij om de eigenheid van de plek, ook wel de 'genius loci' genoemd. Het verdient sterke aanbeveling om de belangrijke en bijzondere geschiedenis van de Gasthuisplaats als inspiratiebron te nemen en tot een zichtbaar en essentieel onderdeel van de planvorming te maken.*
- c. De Gasthuisplaats markeert met haar archeologische resten van het oudste ziekenhuis van Nederland de vroege geschiedenis van Delft. Haar geschiedenis kan voelbaar gemaakt in de nieuwe plannen door in het openbaar gebied de archeologie op een speelse wijze in beeld te brengen onderdeel te maken van de groene stadstuin.*

#### **2. Een groene oase in de stad**

- a. meer groen in de binnenstad van Delft*
- b. een rustige van de drukte afgeschermdde plek als oase*
- c. een publieke stadstuin als onderdeel van de stad*
- d. van meerdere kanten bereikbaar is en 's avonds afgesloten*
- e. uitdagende inrichting van het openbaar gebied*

*Om meerdere doelen te dienen:*

- belang van groen voor de belevingswaarde van de binnenstad*
- beperken hittestress*
- een publieke stadstuin met verwijzing naar de historie van de plek*
- aantrekkelijkheid van de binnenstad voor bezoekers en toeristen vergroten*
- de looproute vanaf Markt naar Zuidpoort gebied en Kolk versterken*

#### **3. Auto- en fietsvrij, parkeren alleen functie-gerelateerd en ondergronds**

- a. Een bijzondere invulling van de Gasthuisplaats maakt de huidige verkeersontsluiting naar de Koornmarkt (en in feite van een groot deel van de Oude Delft) via de Gasthuissteeg onmogelijk vanwege de verkeersdruk en overlast in een smalle steeg. Het is dus zonder meer een voorwaarde om die verkeersontsluiting te verplaatsen. Dit vraagt om een aanpassing van de ontsluiting van de zuidelijke binnenstad.*

- b. *De Nieuwe Gasthuisplaats kan alleen slagen wanneer het huidige aantal van ca 81 bezoekersparkeerplaatsen vervalt. Daarvoor dient dus elders in voorzien te worden. De bestaande publieke garage m.n. de Zuidpoort kan wellicht een oplossing bieden.*
- c. *Gestreefd zou kunnen worden naar toekomstgerichte oplossingen voor mobiliteit, waarbij gedacht kan worden aan delen van vervoermiddelen en intelligente parkeernormen.*
- d. *Slechts functie-gerelateerd parkeren ('stallen') is aanvaardbaar en dient buiten zicht dus ondergronds te worden ondergebracht voor functies in en aan de Gasthuisplaats.*
- e. *De archeologische ondergrond is zeer bepalend voor de planvorming. Het betekent hoe dan ook dat grootschalige parkeeroplossingen onmogelijk zijn. Er komen slechts 2 locaties voor een ondergrondse parkeeroplossing in aanmerking met een capaciteit van ca 40 parkeerplaatsen in een éénlaagse uitvoering. Dit aantal kan alleen vergroot worden door extra ondergrondse parkeerlagen te maken, met hoge extra kosten als gevolg.*
- f. *Om rust te bevorderen en om overlast te verminderen is verkeersluwte zonder meer een voorwaarde. Voor autoverkeer evenzeer als voor brommers en scooters. In dat licht gezien kan vermindering van verkeer en parkeren op de grachten daartoe een belangrijke bijdrage zijn. Dit vraagt om een nadere visie op verkeer en parkeren langs de grachten.*

#### **4. Een stedelijke mix van functies**

*Een gevarieerde mix van functies hoort bij de binnenstad en moet in de Nieuwe Gasthuisplaats in stand blijven en versterkt en uitgebreid worden.*

- a. *De huidige Gasthuisplaats wordt gekenmerkt door een gevarieerde samenstelling aan functies: een hotel (Leeuwenbrug), een religieus gebouw (Synagoge Delft), een bedrijfsverzamelgebouw (de Zuster) een ontmoetingscentrum (Cultuurlab), woningen (o.a. van Vestia) en die het stedelijk karakter van de plek markeren. Deze functies dienen daarom gekoesterd en behouden te blijven.*
- b. *De ambities van de huidige partijen met een grondpositie en van gebruikers en omwonenden moeten serieus genomen worden. Zij zijn belangrijk voor de Nieuwe Gasthuisplaats.*
  - *Hotel Leeuwenburg wil belangrijk uitbreiden en stelt daarbij begrijpelijkerwijs eisen aan de omgeving*
  - *De Synagoge zoekt eveneens uitbreiding waarbij bovendien veiligheid en overlast in beschouwing genomen moet worden.*
  - *Vestia is bereid om met haar 4 woningen aan de Huyterstraat mee te praten over de toekomst*
  - *Cultuurlab wil haar culturele functie handhaven en mogelijk versterken*
  - *De exploitant van Zuster streeft naar behoud en versterking van haar bedrijfsverzamelgebouw.*
  - *Omwonenden willen af van de verkeersoverlast en de hangjongeren. Tenslotte zijn er ook omwonenden die met hun bestaande woningen willen aanhaken bij nieuwbouw op de Gasthuisplaats om te kunnen voldoen aan toekomstig geëiste energie-neutraliteit.*
- c. *Een centraal gelegen groene openbare stadstuin mogelijk in combinatie met bestaande en nieuwe culturele functies en/of het zichtbaar maken van de archeologie. Een nieuwe culturele functie kan gevonden worden in de geschiedenis van de plek: een Archeologisch centrum gelieerd aan de rijke geschiedenis de Delftse gezondheidszorg.*
- d. *Hoogwaardig wonen, waarbij met name gedacht wordt aan grondgebonden woningen en aan woningen voor 55+ en. De nadruk moet liggen op levensduurbestendige woonvormen*

*voor doelgroepen die een langere woontijd nastreven. Dit kan de rust en kwaliteit van het wonen in en rond de Gasthuisplaats ten goede komen. Het moet vooral geen doorgangshuis worden. Kwaliteit en sfeer moeten voorop staan.*

## **5. Gevarieerd wonen**

*a. Woningen van hoge kwaliteit, levensloopbestendig, en gevarieerd van samenstelling*

*b. Nieuwe woningen worden vooral gericht worden op doelgroepen die een langere woontijd nastreven*

*c. Nieuwe woningen bij voorkeur tot stand brengen via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en/of Particulier Opdrachtgeverschap (PO) te realiseren*

## **6. Duurzaamheid en stadsklimaat**

*a. De Nieuwe Gasthuisplaats kan een voorbeeld voor duurzame inrichting van binnenstedelijke gebieden worden: gezond, fossielvrij, circulair en klimaatbestendig*

*b. De Nieuwe Gasthuisplaats moet een bijzondere groene publieke binnentuin worden: educatief, ontspannend, groen-blauw en schoon*

*c. Wateroverlast en droogte. Het vasthouden van water op groene daken en gevels en in het openbaar gebied om vertraagd af te voeren is belangrijk voor de waterhuishouding in het gebied. Het hergebruik van was- en spoelwater in het gebied kan door innovatieve oplossingen versterkt worden.*

*d. Stadshitte. Klimaatverandering vraagt om groene en daarmee koelere plekken in de stedelijke ruimte en de Nieuwe Gasthuisplaats kan daaraan een bijdrage leveren. Ook dat kan door groene daken en gevels en door de nieuwe groene stadstuin tot stand gebracht worden.*

*e. Zuivere lucht. De uitstoot van uitlaatgassen, fijnstof en schadelijke afvalstromen zal op de Nieuwe Gasthuisplaats worden voorkomen. Dus geen ruimte voor vervoermiddelen met een traditionele verbrandingsmotor. Schoon vervoer dient centraal te staan.*

*f. Innovatief en energiepositief. Aan de nieuwe gebouwen op de Nieuwe Gasthuisplaats dienen aan de energieprestatie de hoogste eisen gesteld worden. Nieuwbouw dient niet alleen energieneutraal te zijn maar ook fossielvrij en energie-positief. De Nieuwe Gasthuisplaats dient een op de toekomst geënt energiesysteem te krijgen dat aardgasvrij is en in hoge mate zelfvoorzienend zal zijn, waarbij gedacht kan worden aan warmte- en koude onttrekking aan de grachten.*

*g. Aan de nieuwe gebouwen op de Gasthuisplaats moeten zeer hoge eisen worden gesteld qua isolatie, oriëntatie, interne zonering en doelmatige ventilatie. Doel is het creëren van een comfortabel en gezond binnenklimaat.*

*h. Op de Nieuwe Gasthuisplaats zullen enkel materialen en producten mogen worden gebruikt die passen binnen een circulaire economie*

## **7. Hoogwaardige stedenbouw en architectuur**

*Vertrekpunt: Sfeergebied bestemmingsplan; creatief grachtengebied*

*Analyse: gemengd wonen/ werken, looproutes, voor en achterkant situaties, structuur stedenbouwkundig, geschiedenis*

*Eerdere plannen gaven zich te weinig rekenschap van de archeologische ondergrond en de historie van de plek met name door grootschalige parkeeroplossingen en negeren van de historische verkavelingsstructuur*

*a. De bebouwingsstudies laten zien dat er meerdere ruimtelijke concepten denkbaar zijn bijvoorbeeld, een omsloten hof of een half open hof aan de Koornmarkt*

- Het publieke karakter vereist een openbare toegankelijkheid zijn vanuit de grachten en de stegen*
- Cruciaal is de openbare stadstuin waar de archeologie een rol in dient te spelen*
- Vanwege de beperkte maten lijken privétuinen niet goed mogelijk; het zou te veel ten koste gaan van de openbare groen ruimte*
- Het vervangen van de Zuster door nieuwe bebouwing levert qua exploitatie weinig op, met name omdat die locatie voor een ondergrondse parkeergarage niet aantrekkelijk is vanwege de onmogelijkheid tot goede ontsluiting. Voor de achterbouw langs de Gasthuissteeg geldt dat niet: deze staat nieuwe langsbebouwing in de weg.*
- De locatie voor een stallingsgarage onder een nieuw Congregatiegebouw is de meest aantrekkelijke optie. Mede omdat daar ook nieuwe woningen aan toegevoegd kunnen worden. Second best is een garage van steeg tot steeg die het Congregatiegebouw spaart met als nadeel dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden.*
- Nieuwbouw op de Gasthuisplaats zal van beperkte omvang zijn. Het betekent dat een sluitende exploitatie problematisch is.*

*b. Het is zeer gewenst vooraf een stedenbouwkundig kader te formuleren waarbinnen de nieuwe plannen zich kunnen plaatsen:*

- Een nieuw stedenbouwkundig plan moet aansluiten bij de maat en schaal van het gebied en de omgeving*
- Het herstel van het oorspronkelijke steegprofiel van de Gasthuissteeg is zonder meer een uitgangspunt*
- De rooilijnen van de grachten en de steeg dienen gerespecteerd te worden.*
- De maximale hoogte van de nieuwe bebouwing zal niet meer dan 13 meter mogen zijn, conform bestemmingsplan Binnenstad 2012, met een variabele goothoogte tussen 8-13 meter.*
- De ruimtelijke eisen van het stedenbouwkundig kader moeten verder globaal van karakter zijn en zich vooral richten op afmetingen (zogeneten enveloppen) en op de ontsluitingsstructuur voor voetgangers c.q. langzaam verkeer.*
- Er dienen zo weinig mogelijk vormregels te worden opgelegd om ruimte voor creativiteit zo groot mogelijk te maken.*
- Er dient een hoogwaardig integraal ontwerp voor de openbare ruimte gemaakt te worden dat als ruimtelijke drager voor de plannen kan functioneren*

- c. *Vanwege de beperkte omvang van de locatie en de vele interactie dient een hoogwaardig integraal ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte gemaakt te worden, gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan en de bebouwingsplannen*
- d. *De architectuur van de Nieuwe Gasthuisplaats zal gevarieerd en van hoge kwaliteit moeten zijn, passend bij de historisch context en oogstrelend eigentijds met natuurlijke materialen. Per bebouwingsvlek moeten zgn. ruimtelijke paspoorten gemaakt worden waar deze ambities in op stimulerende verwoord worden.*
- e. *Aan te trekken ontwerpers moeten van hoog professioneel niveau en in staat zijn bijzondere ontwerpen te maken, die dienstbaar zijn aan de ambities van de Nieuwe Gasthuisplaats.*

## **8. Proces van onderop**

- a. *Het verleden laat zien dat planvorming met directe betrokkenheid en inbreng van belanghebbenden, omwonenden en geïnteresseerden tot breed gedragen en kwalitatief betere resultaten leidt.*
- b. *Een top-down benadering van hetzij overheidszijde hetzij van marktzijde leidt snel tot teleurstellingen, tijdsverlies en verlies van kwaliteit.*
- c. *Goede kansen liggen er bij een reëel open interactief proces met belanghebbenden, omwonenden en geïnteresseerden.*
- d. *Het vooraf goed doordenken en bespreken van gewenste ruimtelijke kaders is essentieel voor het slagen van projecten inclusief het gewenste totaalbeeld en de beoogde fasering: flexibiliteit dient ingebouwd te zijn.*
- e. *Aanpak communicatie: aan de hand van analyses en planvarianten, gepresenteerd aan meerdere gremia, niet beperkt tot omwonenden en met brede input zoals uit participatiebijeenkomsten, alles volgens de doelstellingen van Delfts Doen.*
- f. *De gemeente Delft zal voor de Nieuwe Gasthuisplaats een aparte overleg- en beslissingsstructuur moeten opstellen, waarbij belanghebbenden, omwonenden en geïnteresseerden een eigen positie hebben en waarin de gemeentelijke organisatie met enkele gemandateerde ambtenaren kan participeren. Dit als een concrete en effectieve uitwerking van Delfts Doen.*
- g. *Het project zal zo gepositioneerd moeten worden dat opdrachtgevers ambitieus worden en -voor zover aangetrokken worden- getoetst worden of ze bereid en in staat zijn om hoogwaardige ontwerpen tot stand te brengen.*