

An aerial photograph of a city, likely Dordrecht, with a white outline highlighting a specific area in the east. The outline follows the course of a canal and includes several residential and commercial blocks. The text 'DSM-OOST' is overlaid in large white letters across the top of the image.

# DSM-OOST

‘Van Gist tot Grondstof voor de Toekomst’







Foto: dsm-firmenich

# VERTREK PUNTENNOTITIE HERONTWIKKELING DSM-F OOST

Gemeente Delft, 27 mei 2025

biotech  
campus  
delft

dsm-firmenich

# VERTREK PUNTENNOTITIE

## HERONTWIKKELING DSM-F OOST

Conceptieplan 2018-2021

- **Het gebied wordt openbaar toegankelijk**
- **Innovatie en erfgoed zijn de basis voor een gemengd stedelijk programma**
- **Onderzoek wat een goede mix van functies (wonen / werken) is**
- **Geef de monumentale bebouwing een nieuwe bestemming**
- **Denk na over een strategie voor de tijdelijkheid**
- **Bouwhoogte maximaal 25 meter hoog en drie accenten tot 40 meter**

# VERTREK PUNTENNOTITIE HERONTWIKKELING DSM-F OOST

Conceptieplan 2018-2021

- Een maatschappelijke of culturele functie van 10.000 m<sup>2</sup>
- 300 parkeerplaatsen voor de autoluwe binnenstad
- Hoogwaardige openbare ruimte
- Duurzame gebiedsontwikkeling (klimaatadaptatie etc)
- Onderzoek de milieutechnische haalbaarheid

# DSM-OOST



Deel 1 Ineke Hulshof

GEDACHTEGOED



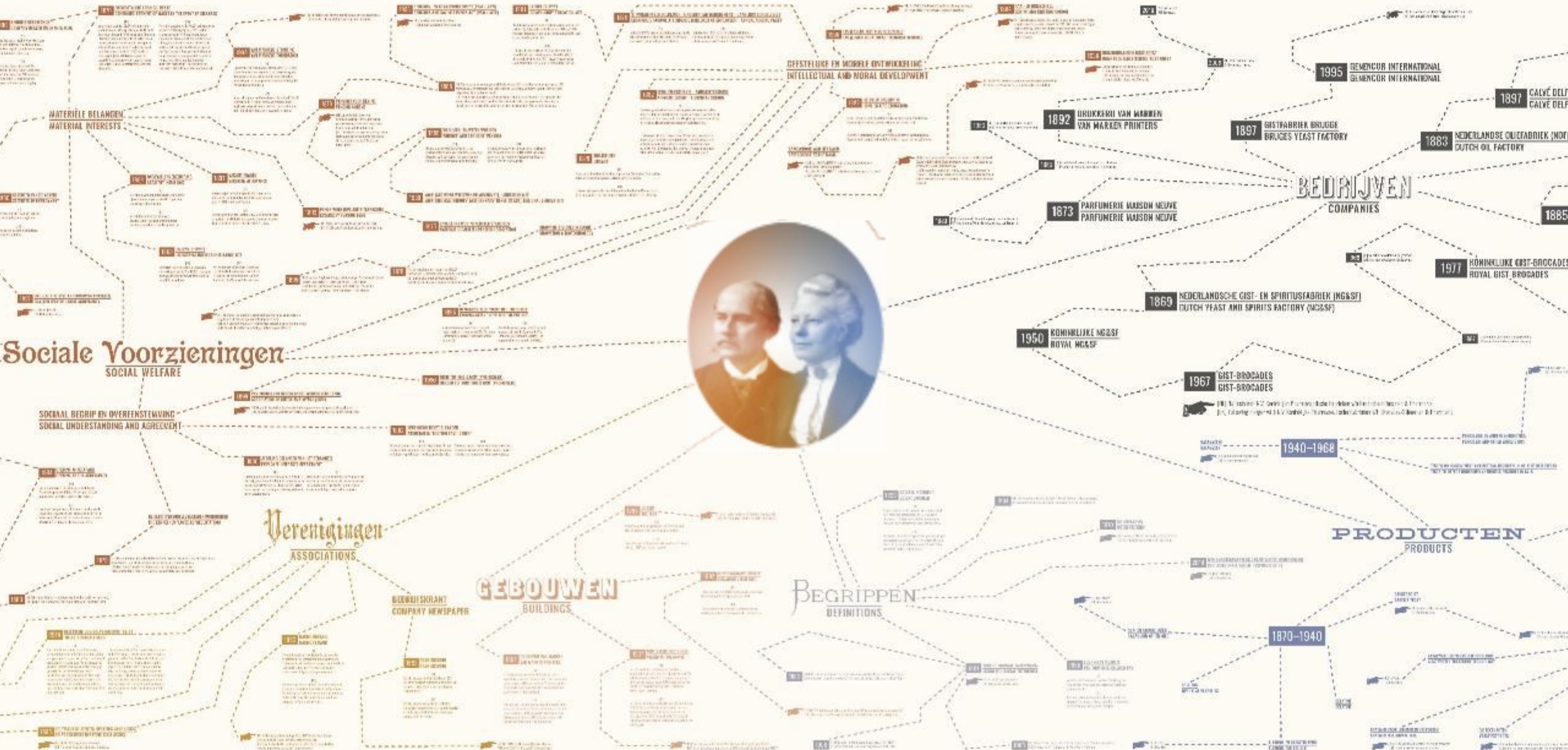
AI / Richard Rietveld

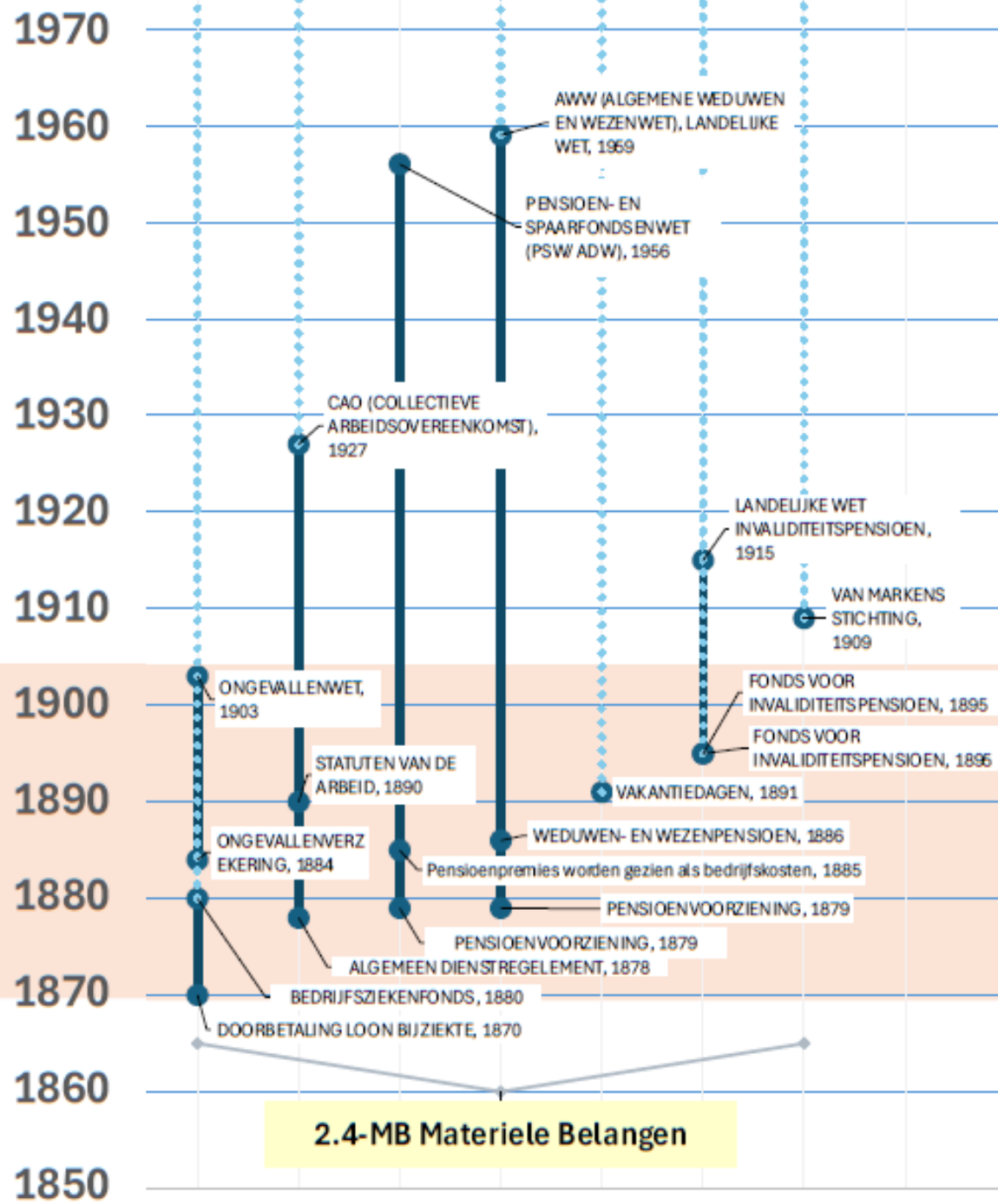
*‘Breng ieder uur  
Een woord, een daad  
Die voor de wereld  
iets achterlaat’*

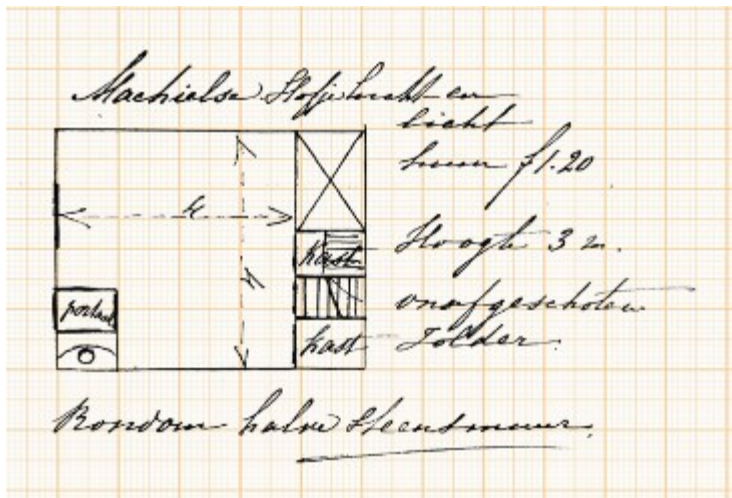
- **Eerste sociaal ondernemers van Nederland**
- **Bouwden het Agnetapark**
- **Richtten coöperaties op**
- **Hun tijd ver vooruit**



# Een deel van de enorme hoeveelheid voorzieningen, geordend door Jan van der Mast:







Maria Kruseman

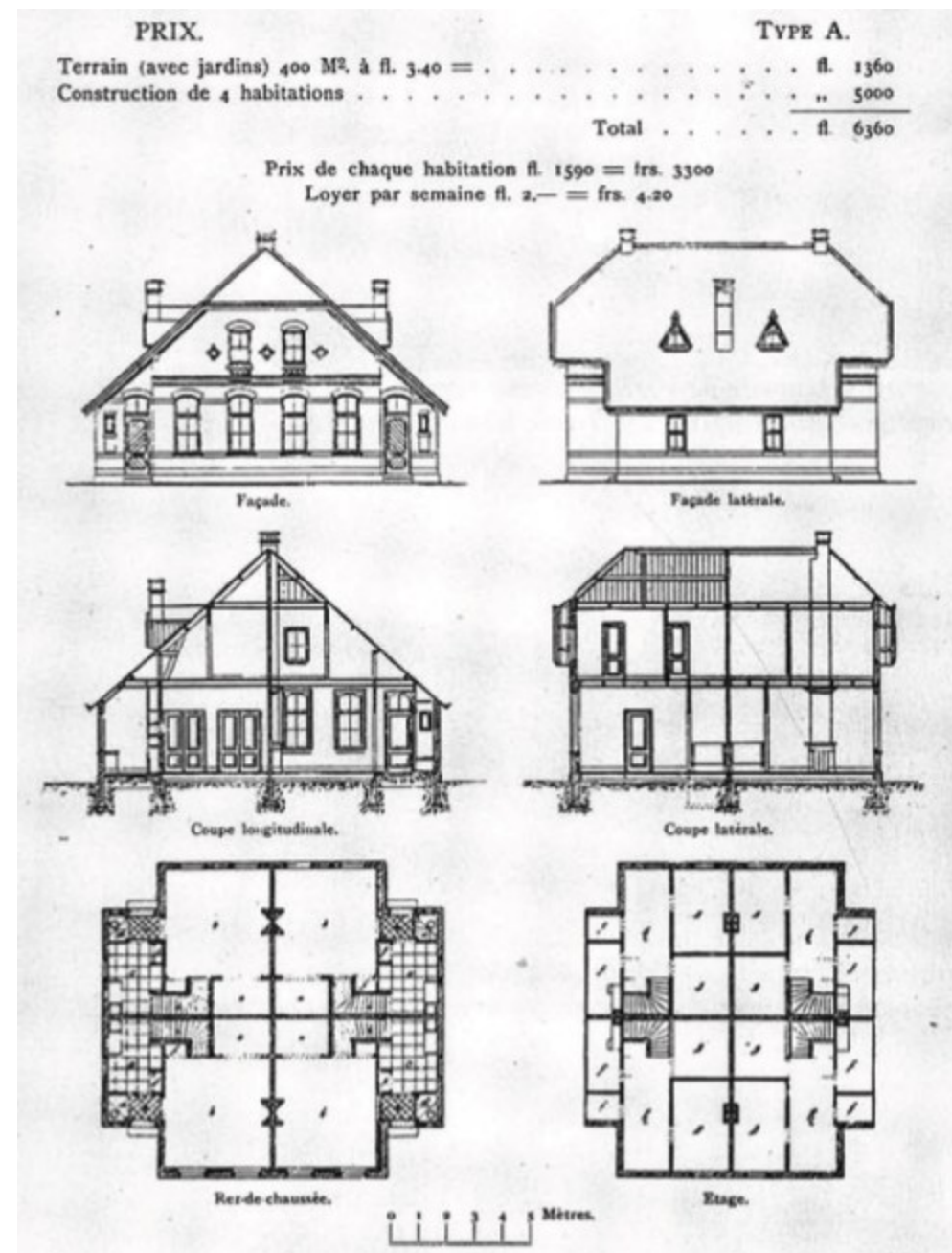


Agneta Matthes

Onderzoek woonbehoefte



Zierenstraat





**TIP**

**1.**

**Volg het voorbeeld van het Agnetapark en focus op het genereren van nieuwe sociale innovaties.**

**Een modelwijk qua samenleven en ‘gemeenschapsvoorzieningen’.**

**Werken met sociaal ondernemerschap, collectief eigendom en coöperaties.**

**Ontwikkel woonconcepten samen met toekomstige bewoners.**



## 2. Mix van functies:

Het Agnetapark heeft een mix van functies en was vroeger direct verbonden met het Gisterrein; volg dit voorbeeld ook op DSM-Oost.

Creëer een dynamische leefomgeving waarin economische activiteiten geïntegreerd zijn met het dagelijks leven en waar wonen, werken, leren, spelen en zorgen hand in hand gaan.

Mix, dus ook betaalbare woningen en woningen voor senioren.



# TER INSPIRATIE



## 3. Tijdelijkheid:

Probeer niet in één keer alles tegelijk te ontwikkelen, maar ga uit van een tijdelijke (overgangs-) situatie.

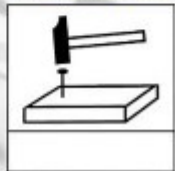
Een mooie inspiratie daarvoor is het voormalige Bacinol 1 gebouw.

Delft Bacinol: Nieuwe Chemie  
door creativiteit, durf en samenwerking

WAT WE DOEN  
ontmoeten  
werken  
ateliers  
tentoonstellen  
doorgeven van werk



KUNST-  
TENTONSTELLING



PLANNEN

ondernemers en kunst  
café – lounge  
publieke debatten  
creatieve markt  
sport spanning en spel  
muziek en theater  
ontmoetingen



NU  
LOUNGE  
BAR





## Voorbeeld De Binckhorst:

1. Caballero fabriek
2. Juno blok met kluskavels
3. I'M BINCK netwerk
4. De Besturing en BINK 36





**Sarg** in Wenen, sinds 1996:  
Een voormalige doodskistenfabriek  
door de Vereniging Integratieve  
Lebensgestaltung getransformeerd  
tot wonen met culturele faciliteiten.





**RAUM FÜR KULTUR**

Musik aus aller Welt  
im Kulturhaus Sargfabrik

Mehr erfahren



**RAUM FÜR BADEN**

Internationale Badekultur  
im Herzen der Sargfabrik

Mehr erfahren



**KINDERKULTUR**

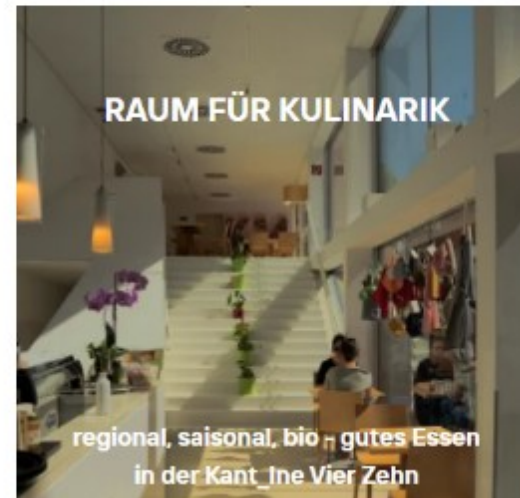
Für unseren jungen Gäste

Mehr erfahren



**RAUM FÜR WOHNEN**

Wohnprojekt Sargfabrik



**RAUM FÜR KULINARIK**

regional, saisonal, bio - gutes Essen  
in der Kant\_Ine Vier Zehn



**RAUM FÜR ALLE**

Räume mieten in der Sargfabrik



## Ter Inspiratie: NRE-Eindhoven

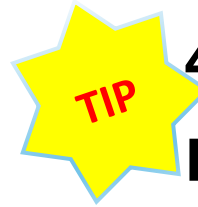
### Co-creatieve gebiedsontwikkeling winnaar Gulden Feniks 2023

Het NRE-terrein is in veel opzichten een typische gebiedsontwikkeling voortkomend uit de financiële crisis.

Het succes van dit project zit in de manier waarop de betrokkenen, en niet in de laatste plaats de gemeente, de stapsgewijze ontwikkeling van het gebied heel consistent, nauwkeurig en tot het eind toe hebben doorgezet.

Een jurylid noemde die inzet ‘bijna maatschappelijk buurtwerk’.

De jury onderstreept dat juist bij zo’n open proces, de gemeente zowel sturend (op kwaliteit), als faciliterend (voor initiatief) moet zijn.



#### 4. Ook doelgroep biotechnologen:

De werkgelegenheid op de BioCampus gaat flink groeien.

Richt de woonfunctie op het DSM-Oost terrein ook op de doelgroep van biotechnologen; studenten biotechnologie en aanverwanten.



## Collectieve woonvormen ter inspiratie, uit de expositie 'collectief wonen Delft'



De Gekroonde 'P', hergebruik historisch erfgoed in de binnenstad, een oude huishoudschool en een historische stokerij is herbestemd Samen met actieve bewoners.



# Vakwerkhuis (TU-Noord gebied)





BioCampus

DSM-Oost

Centrum

TU Noord

TechnoCampus



**TIP**

## **5. Wonen èn werken:**

**Leg bij de haven en het Calvéterrein meer accent op bedrijven, naar het zuiden toe (terrein van oude gistfabriek) meer accent op wonen.**



## 6. Ontwikkel ‘per enveloppe’:

**Kies een ontwikkelaanpak waarbij de gemeente een actieve rol speelt om dit mogelijk te maken.**

**Dus niet het hele gebied in één keer aanbesteden, maar per enveloppe, vergelijkbaar met de ontwikkeling van de Spoorzone.**



Nieuw Delft, de nieuwe wijk rondom de spoortunnel in Delft.

# Durven in Delft

Het gebied rond het station van Delft is lang een hoofdpijndossier geweest, en niet alleen door de kredietcrisis die herinrichting lamlegde. Maar kijk nou eens naar Nieuw Delft, **toonbeeld van experiment** – mede dankzij een gemeente die de plannen durfde om te gooien.

Door **Kirsten Hannema** Foto's **Loes van Duijvendijk**

**D**e ruimte rond station Delft is vol beweging. Fietsers rijden de megafietsenstalling onder de stationshal in en uit, reizigers lopen naar de trein, bus of tram of richting de binnenstad, waar boven de grachtenpanden de scheve kerktoren van de Oude Jan oprijst. Maar sinds het spoorviaduct dat de stad sinds de jaren zestig

Nu staat het echtpaar voor de pas opgeleverde toren De Hooghe Delft, met 40 meter het letterlijke hoogtepunt van de wijk Nieuw Delft. Het elegante, uit wit-grijze bakstenen opgetrokken gebouw omvat woningen, kantoren en het nieuwe onderkomen van filmhuis Lumen, dat op 14 maart zijn deuren opende. 'We hebben kaartjes voor de eerste voorstelling, maar wilden alvast binnen gluren', zegt mevrouw Kuipers. In de metershoge fover dakken medewerkers verhuisdozen

een hoofdpijndossier. De bouwkosten voor de tunnel liepen op, de woningverkoop viel tegen en toen in 2008 de economische crisis toesloeg, belandde Delft op de rand van een faillissement. Maar nu de bouw van Nieuw Delft op de helft is, lijkt de voorspelling van toenmalig wethouder Lennart Harpe dat 'de tunnel uiteindelijk de moeite waard zal zijn', uit te komen. Hoe kreeg de stad dat voor elkaar? 'Het spoorzoneproject is ook een risicostake-out'.

# DSM-OOST

Deel 2 Chris de Weijer

ERFGOED





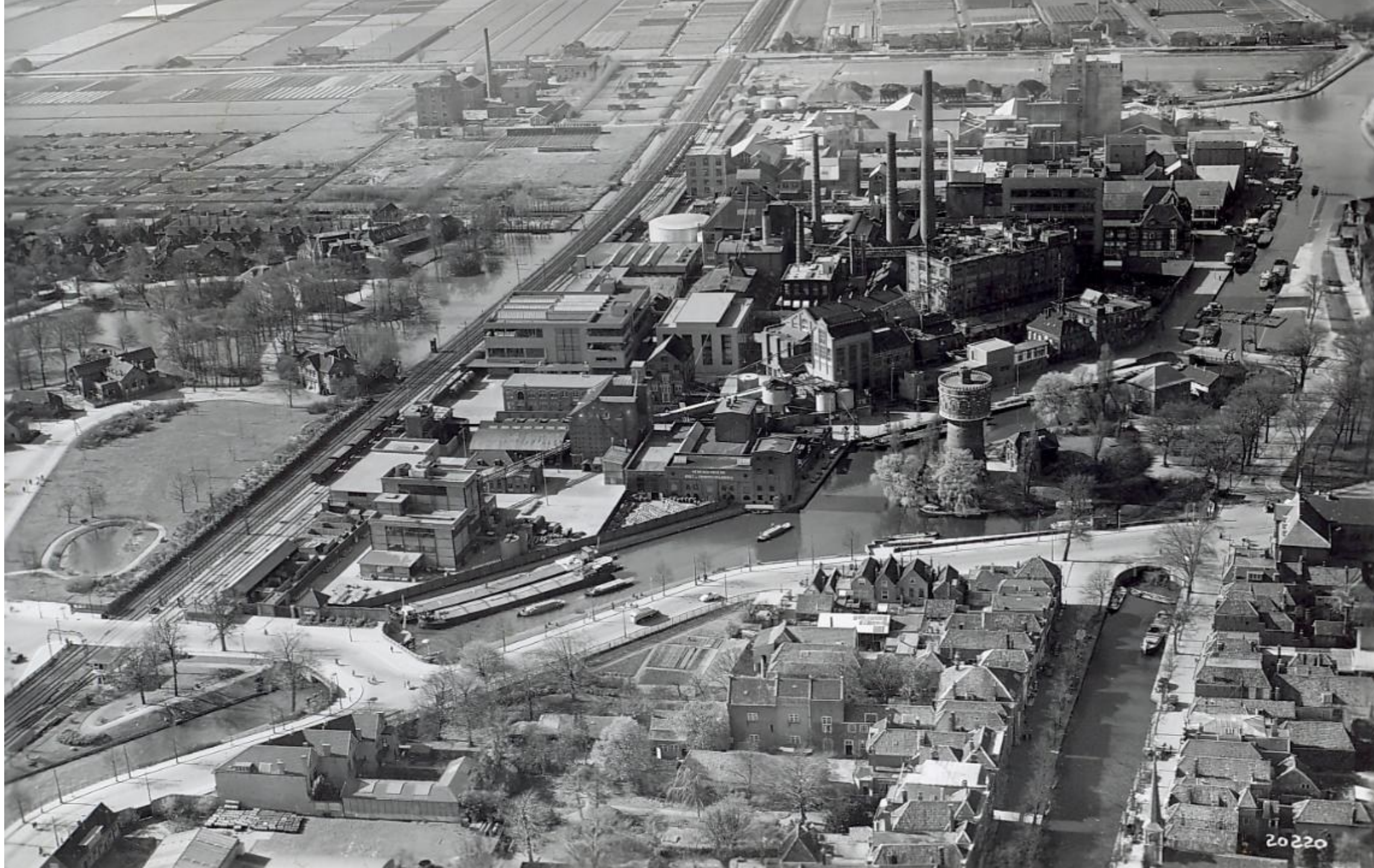
1869 oprichting NG&SF, start bouw fabrieken



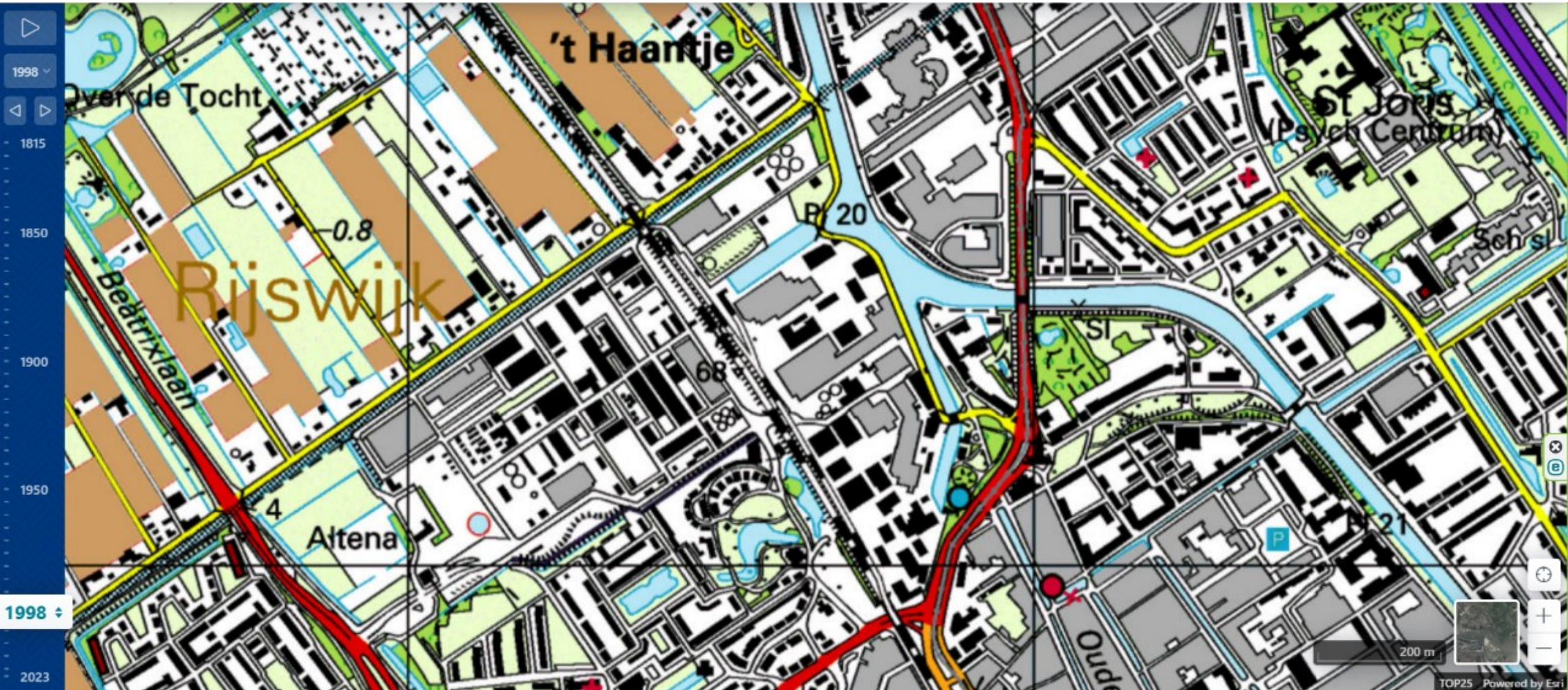
1883 start bouw Agnetapark en Oliefabriek



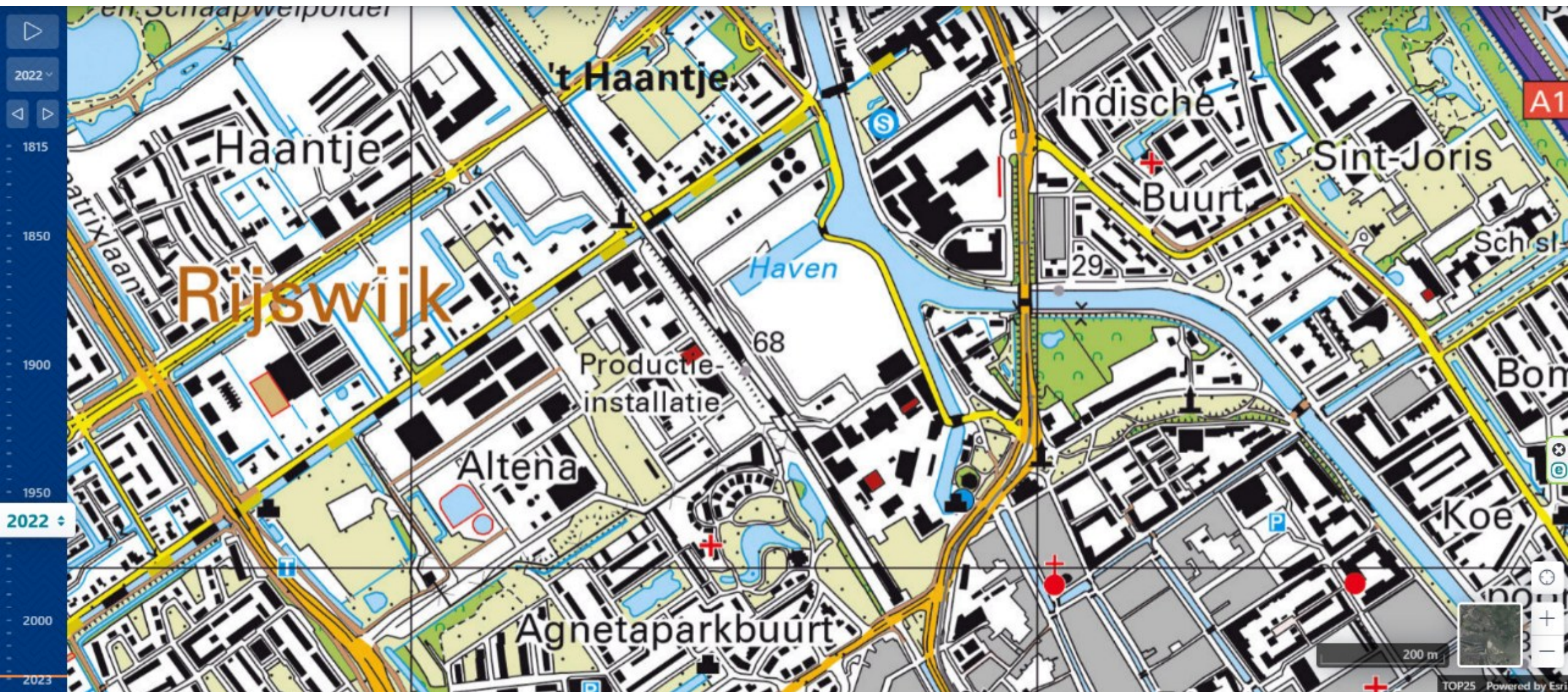
1943: Terrein vol in gebruik, Reineveldbrug, Agnetapark 2, Kampveldweg



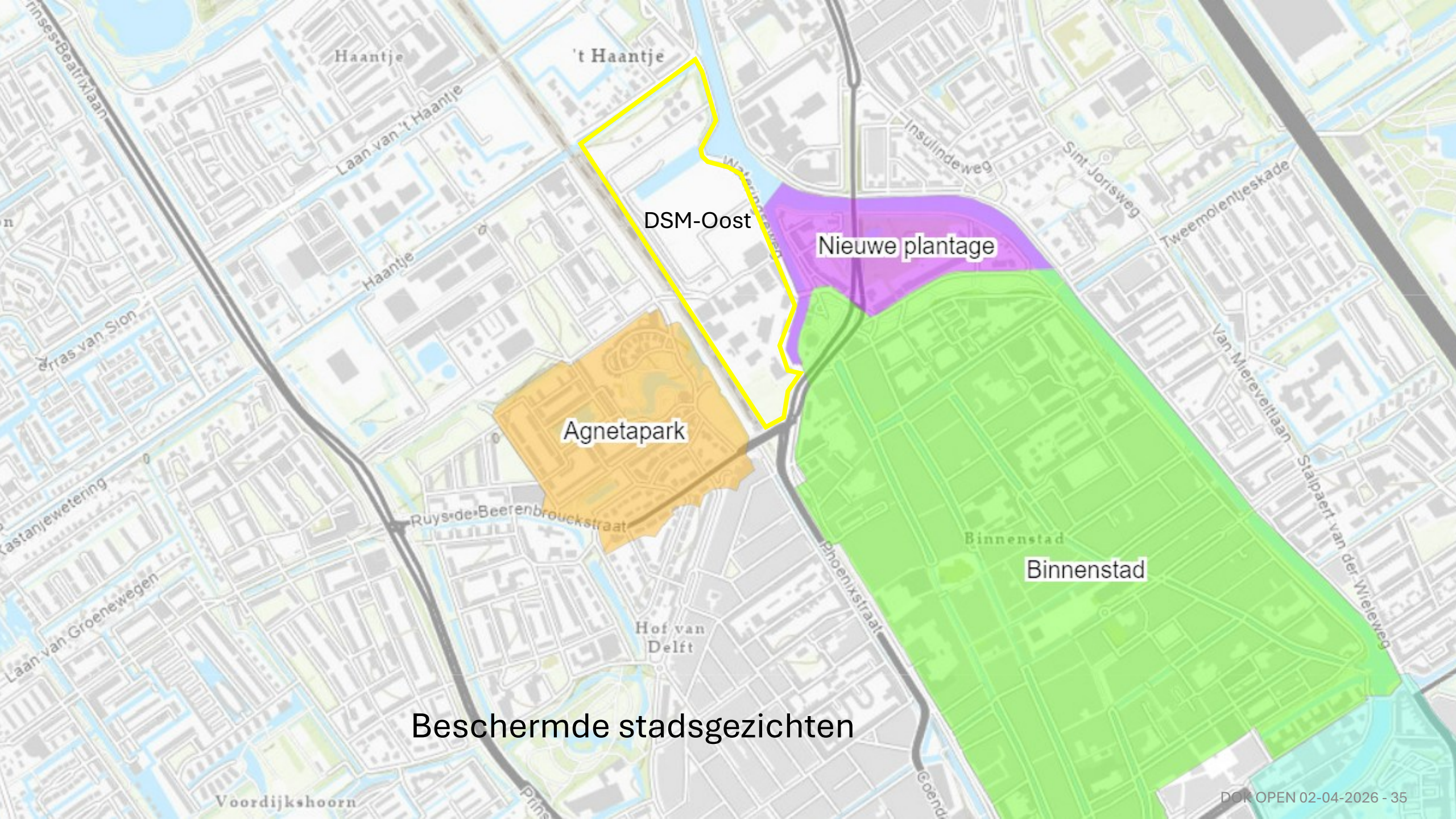
20220



Uitbreiding West



2008 sluiting Calvé, aanleg spoortunnel, 2024 besluit sluiting DSM Oost per einde 2025



Haantje

't Haantje

Laan van 't Haantje

DSM-Oost

Nieuwe plantage

Agnetapark

Ruysche Beerenbrouckstraat

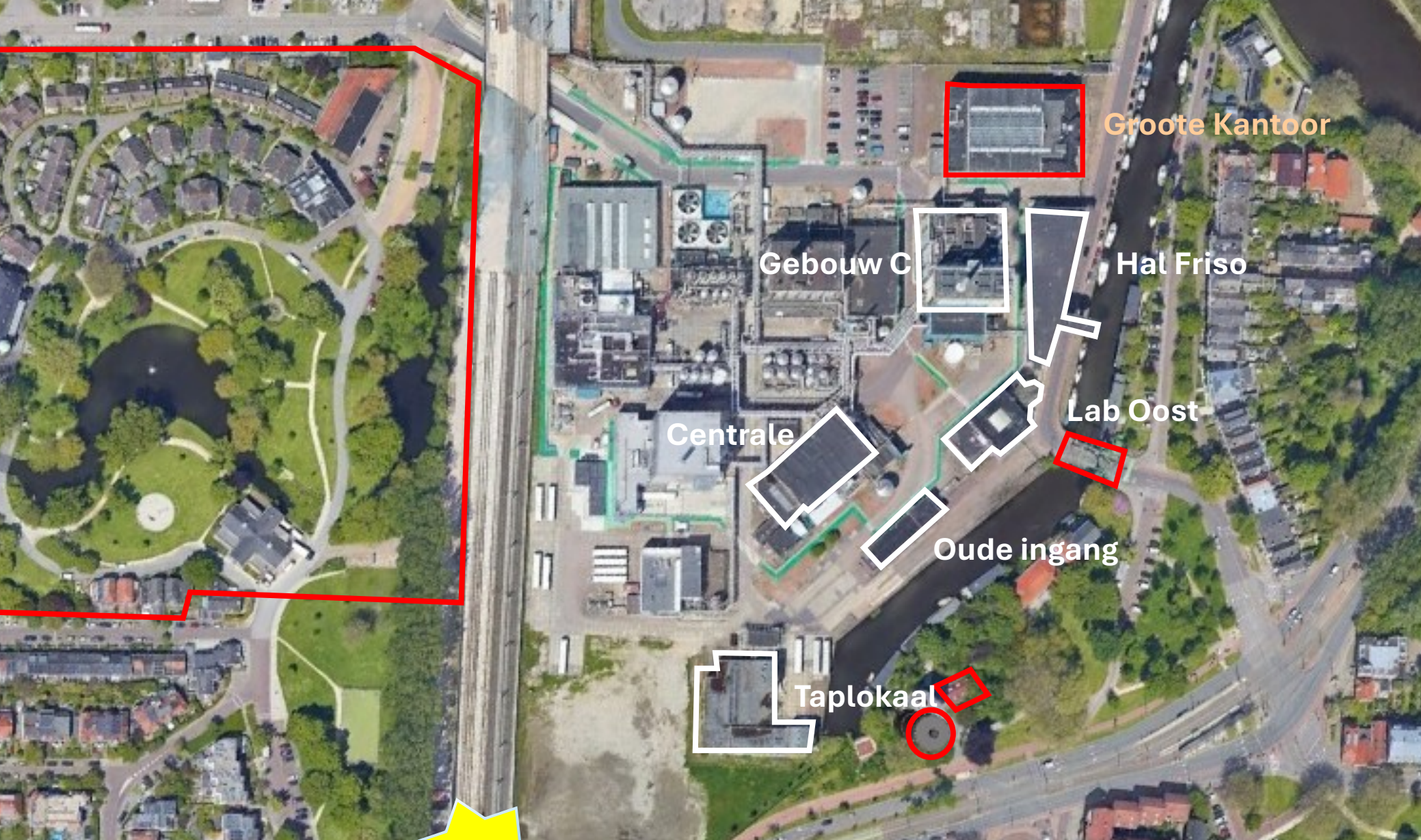
Binnenstad

Binnenstad

Hof van Delft

Beschermdde stadsgezichten

Voordijkshoorn



**Gemeentelijke monumenten (wit)**

**Rijksmonumenten (rood)**

**TIP**

**7. Het gebied heeft een rijke geschiedenis; wis die niet uit.**



## Groote Kantoor

BOEi restaureert tot kantoorgebouw met ontvangstruimten



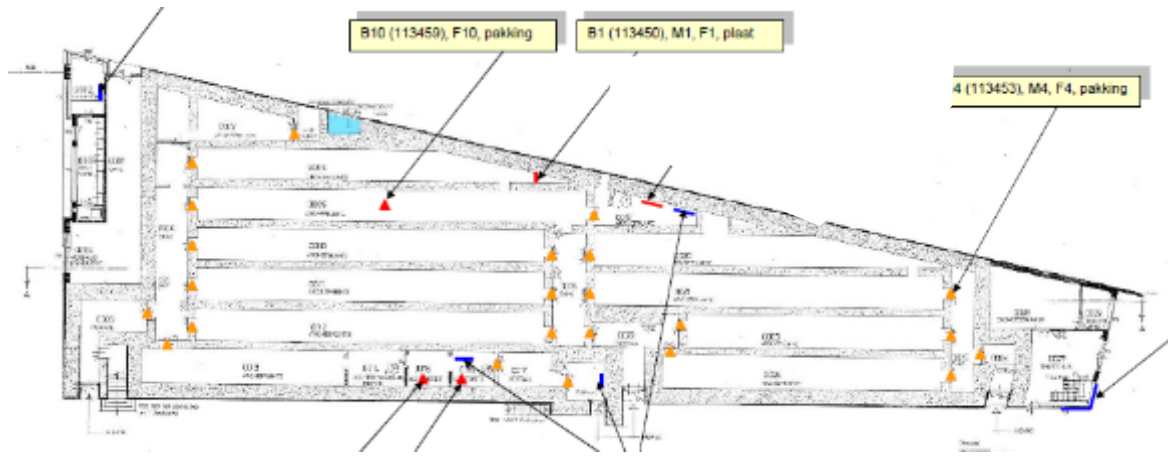
<b>Mogelijke functies:</b>	<b>Friso</b>	<b>Lab Oost</b>	<b>Oude ingang</b>	<b>Gebouw C</b>	<b>Centrale</b>	<b>Taplokaal</b>
<b>Bedrijven, bij voorkeur relatie met Biotech:</b>						
- Bierbrouwer, gist- / alcoholproductie, parfumproductie						
- Bakker, kaasmaker, zuivelproducten						
- Ambachten: productie-, proef, test- en workshopruimten						
- Restaurant(s) met DSM / biotech producten						
<b>Werkplekken:</b>						
Biotechnologie: werkplekken / onderzoeksruimten / cleanrooms						
<b>Woningen / appartementen</b>						
<b>Cultuur / publieksfunctie:</b>						
- Museum Van Marken: exposities, café, ruimtes voor lezingen						
- DSM / Biotech Campus: congres- en vergaderruimte						
- Harmonie en andere muziek-, bijeenkomst- en oefenruimten						
- Van Marken verenigingen: verenigingsruimten e.d.						
- Kleine Delftse musea (bijv. Griffioen, Tabaksmuseum, ...)						
<b>Archief, depot musea</b>						

# Hal Friso





Friso bovenbouw



Friso onderbouw



# Lab Oost



Plattegrond verdieping Lab Oost

# Oude ingang

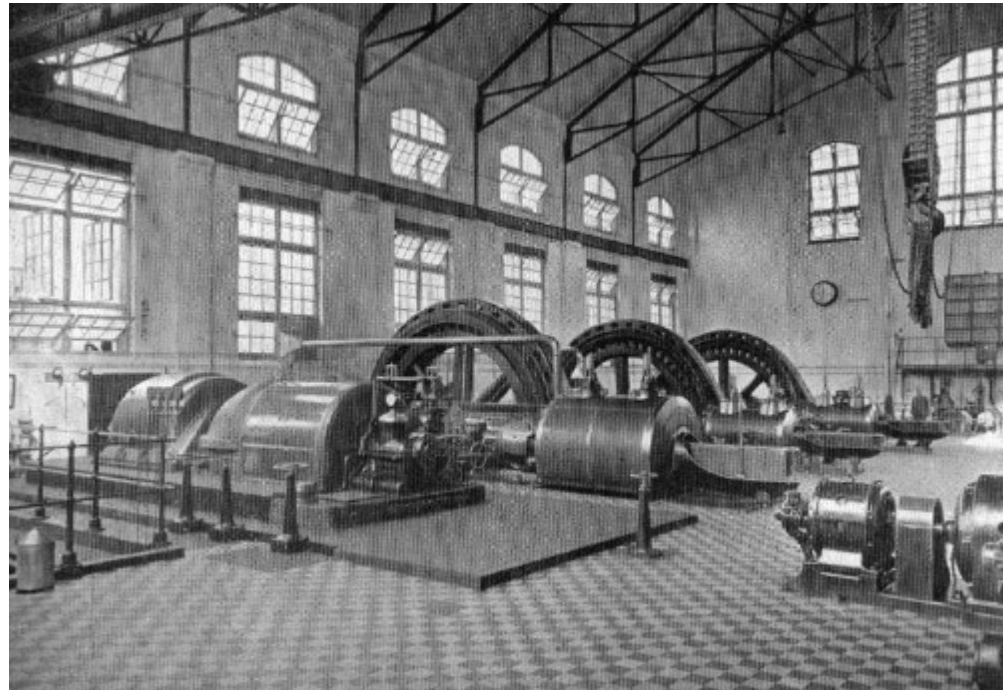


## Gebouw C





# Centrale



## Taplokaal





DSM-oost

Geef een beschrijving van je kaart.

Groote kantoor

Gebouw C

Hal Friso

Lab Oost

Centrale

Oude ingang

Taplokaal

Legenda

TIP

8. Geef de monumenten een nieuwe functie.

Google Earth

Image © 2025 Airbus

40 m







Centrale



Gebouw C



Hal Friso



Taplokaal



Oude ingang



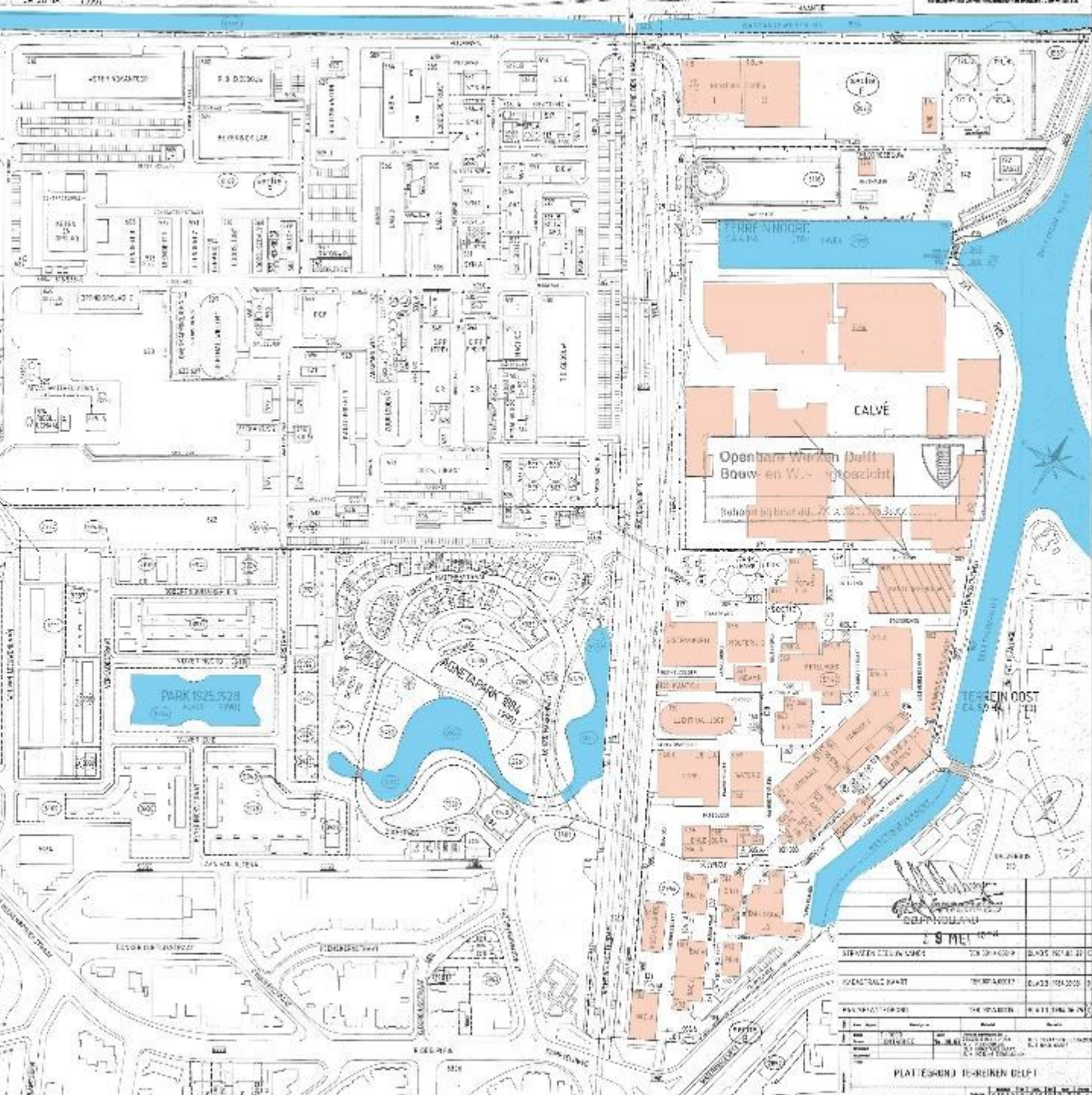
Lab Oost

# 'Van Marken Kwartier'



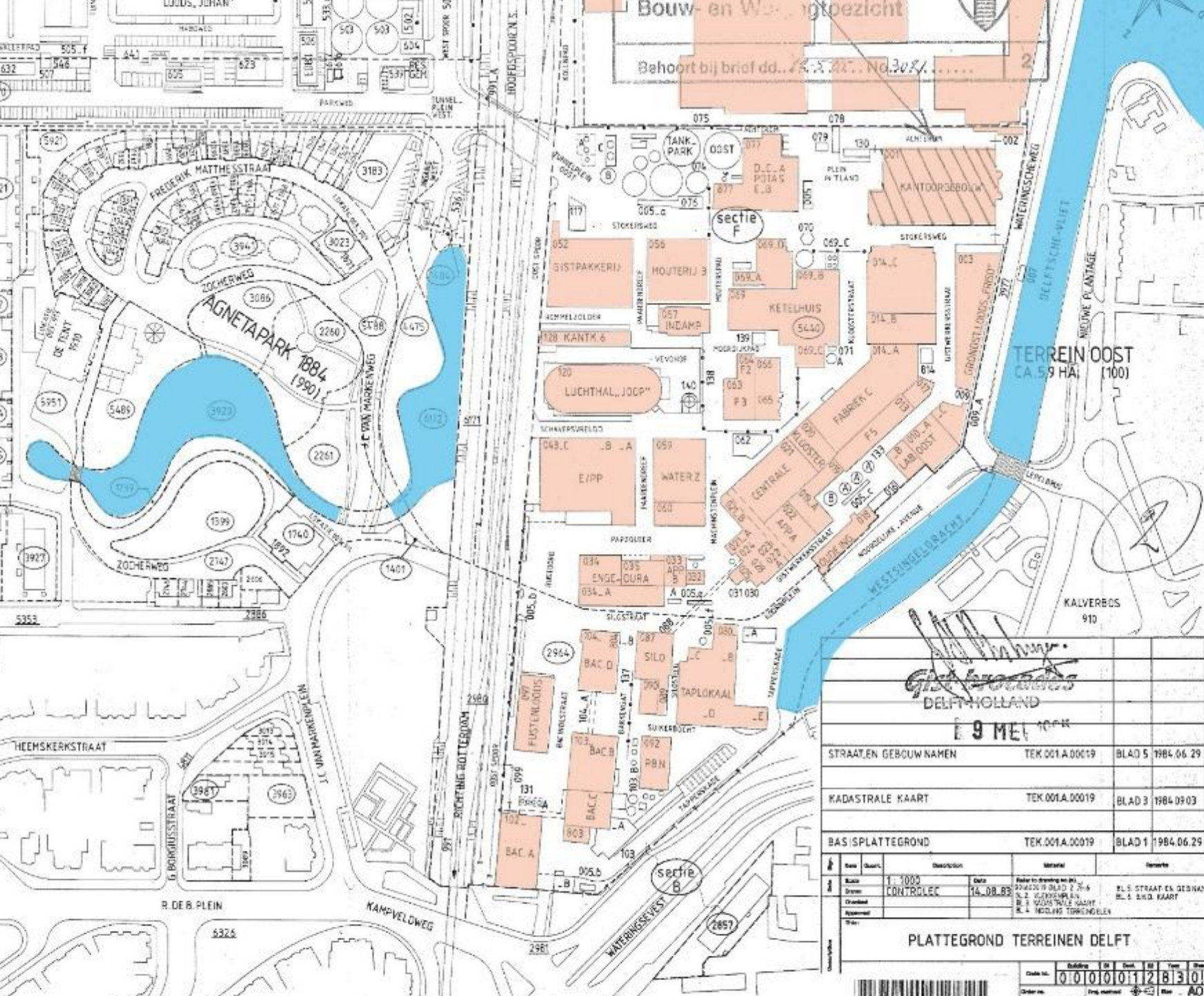
**9. Geef nieuwe gebouwen een industriële uitstraling, passend bij de te handhaven monumenten.**





**10. Laat het oude stratenpatroon en verkaveling zoveel mogelijk in stand en houd de bestaande gebouwhoogten aan.**





**Handhaaf de bestaande straatnamen, bijvoorbeeld:**

- Stokersweg
- Plein in 't Land
- Rommelzolder
- Paardendreef
- Mouterspad
- Gistwerkersstraat
- Schaversvreugd
- Machinistenplein
- Papzolder
- Rustoord
- Silostraat
- Koornplein
- Tapperskade
- Suikerbocht
- Balkengat
- Bacinalstraat
- Noordelijke Avenue

<b>9 MEI 1984</b>																																							
STRAATEN GEBOUW NAMEN	TEK.001.A.00019	BLAD 5	1984.06.29 E																																				
KADASTRALE KAART	TEK.001.A.00019	BLAD 3	1984.09.03 D																																				
BASISPLATTEGROND	TEK.001.A.00019	BLAD 1	1984.06.29 X																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>#</th> <th>Soort</th> <th>omsch.</th> <th>datum</th> <th>merk</th> <th>opmerking</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Scale</td> <td>1:1000</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Drawn</td> <td>CONTROLEEC</td> <td>14.08.83</td> <td></td> <td>PL. S. STRAAT EN GED. NAMEN</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Checked</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>BL. 2. CADASTRALE KAART</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Approved</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>BL. 3. CADASTRALE KAART</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Drawn</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>BL. 4. NED. LANG. TOEGANGELIJK</td> </tr> </tbody> </table>	#	Soort	omsch.	datum	merk	opmerking	1	Scale	1:1000				2	Drawn	CONTROLEEC	14.08.83		PL. S. STRAAT EN GED. NAMEN	3	Checked				BL. 2. CADASTRALE KAART	4	Approved				BL. 3. CADASTRALE KAART	5	Drawn				BL. 4. NED. LANG. TOEGANGELIJK	<b>PLATTEGROND TERREINEN DELFT</b>		
#	Soort	omsch.	datum	merk	opmerking																																		
1	Scale	1:1000																																					
2	Drawn	CONTROLEEC	14.08.83		PL. S. STRAAT EN GED. NAMEN																																		
3	Checked				BL. 2. CADASTRALE KAART																																		
4	Approved				BL. 3. CADASTRALE KAART																																		
5	Drawn				BL. 4. NED. LANG. TOEGANGELIJK																																		
Code no. <b>010101112183016</b>		Order no. <b>AO</b>																																					



3

2

1

4



11. Laat de nieuwe buurt onderdeel worden van de bestaande Agnetaparkbuurt



## Agnetaparkbuurt:

1. Het 'oude' deel bij Heinde



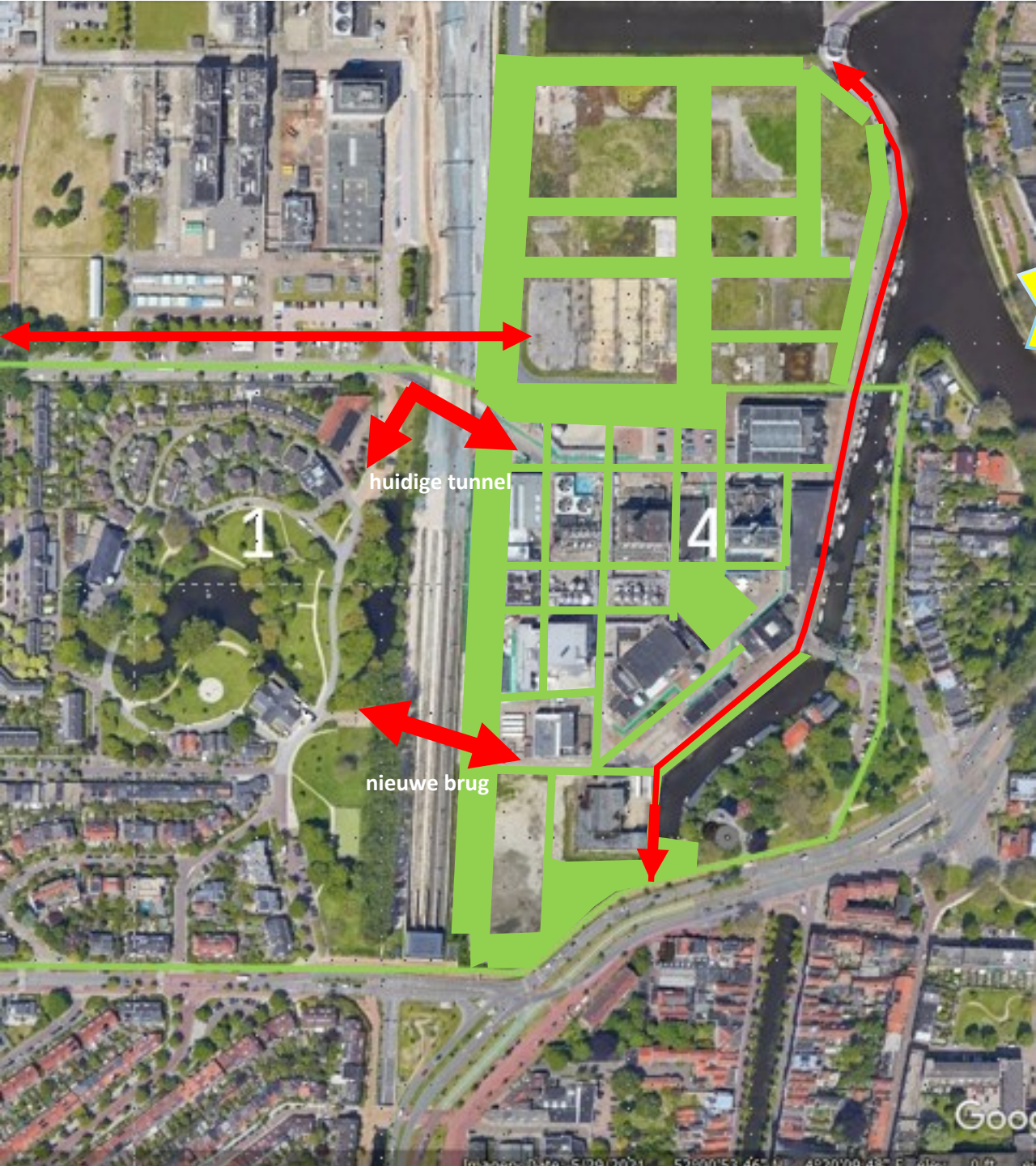
2. Het 'nieuwe' deel Vijver Noord/Zuid



3. De flats bij de Albert Heijn



> 4. DSM-Oost



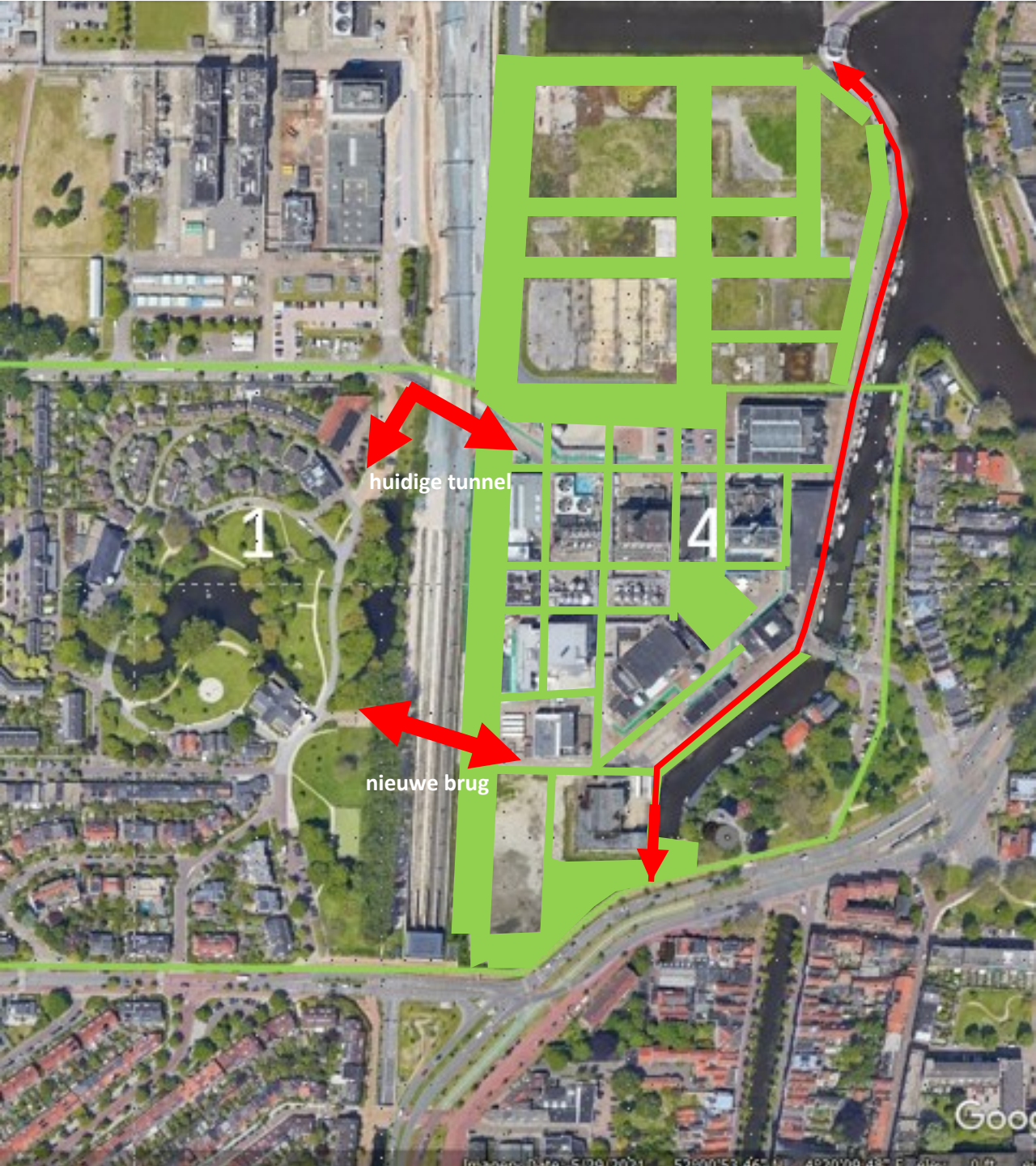
## 12. Verbindt oud en nieuw

Verbindt het nieuwe deel met de Agnetaparkbuurt door:



a) **Langzaam verkeer verbindingen**





## 12. Verbindt oud en nieuw

Verbindt het nieuwe deel met de Agnetaparkbuurt door:

a) **Langzaam verkeer verbindingen**

b) **Groen en ecologie als thema** nemen;  
bijvoorbeeld:

TIP

- groene rand langs spoor (in verband met geluid)
- groene aansluiting aan park Kalverbos
- groene gevels en groene daken
- groen in de openbare ruimte.

TIP

### 13. Maak van het Taplokaal een Van Marken Centrum





# Van Marken Centrum

- **multifunctionele ruimte die dient als incubator voor impact- ondernemers, bijeenkomsten en ontmoetingen**
- **museale functie waar innovatieve projecten en sociale initiatieven worden ontwikkeld door de toekomstige 'Jacques en Agneta's' van deze tijd**
- **centraal punt voor sociale interactie, evenementen en gemeenschapsactiviteiten**



Werkruimte / opslag

Educatie-  
ruimte

expositie

(3 lagen)

Film

Multifunctionele  
ruimte

Entree,  
kassa,  
museum  
winkel

Horeca / werkplekken /  
ontmoeting / auditorium

Terras / haven

expositie

(3 lagen)



Hoofdentree / buitenexpositie

Gistwerkers monument

# Van Marken Centrum

# Van Marken Centrum Referentiebeelden





# DSM-OOST

**‘Van Gist tot Grondstof voor de Toekomst’**

Museum Van Marken Delft

2 april 2026