

Bacinol II

Haalbaarheidsonderzoek en locatiekeuze Bacinol II te
Delft

30 september 2006

projectgegevens

project	Haalbaarheidsonderzoek locatiekeuze Bacinol II Delft
onderdeel	Haalbaarheidsonderzoek en lokatiekeuze Bacinol II te Delft
werkcode/werknummer	09184
datum	30 september 2006
samengesteld door projectleider raadgevend ingenieur	ing. S.D.A. Luijmes, M.T.M Klerkx, C. Boks ing. S.D.A. Luijmes prof. ir. F.van Herwijnen
opdrachtgever architect projectmanagement beschikbare gegevens	Gemeente Delft - - Zie rapportage
onder verantwoording van	ABT bv Arnhemsestraatweg 358 Velp postbus 82 6800 AB Arnhem
geautoriseerd door	prof. ir. F.van Herwijnen
paraaf	

inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Programma van wensen	5
2.1.	Inleiding	5
2.2.	Programma van wensen Bacinol kantoren / werkplaatsen	7
2.3.	Programma van wensen Bacinol Expo	9
2.4.	Programma van Wensen Overige Functies	10
2.4.1.	Horeca gelegenheid	10
2.4.2.	nautisch centrum	10
2.4.3.	Vergaderruimte	10
2.4.4.	Dakterras / tuin	10
2.5.	Programma van wensen Bacinol vanuit beheer-perspectief	11
2.6.	Samenvatting programma van wensen	12
3.	Locatieonderzoek	16
3.1.	inleiding	16
3.2.	Haalbaarheidsonderzoek Hooikade 13	16
3.3.	Haalbaarheidsonderzoek Nieuwe Haven	19
3.4.	Quicksan DSM hoofdkantoor	22
3.5.	Overige Belangen	23
4.	Conclusie	27

Bijlage A t/m F

Bij de totstandkoming van dit rapport heeft afstemming met de opdrachtgever en andere belanghebbenden plaatsgevonden.

2. Programma van wensen

2.1. Inleiding

Om te komen tot een goede herhuisvesting van het Bacinol-concept is besloten een programma van wensen te formuleren, op basis van de huidige locatie, en in overleg met het belanghebbenden binnen Bacinol I. In deze inleiding gaan we kort in op het huidige Bacinol I en de wijze van ontstaan en beheer. In de paragrafen 2.2 t/m 2.5 wordt het programma van wensen uitgewerkt voor Bacinol kantoren / werkplaatsen, Bacinol Expo, overige functies en de wensen vanuit beheer perspectief. Tot slot wordt het integrale programma van wensen voor Bacinol II gepresenteerd in paragraaf 2.6.

De haalbaarheid van vestigingslocatie wordt onder meer getoetst aan het aldus tot stand gekomen programma van wensen.



Ruimtelijk kader Bacinol I

Momenteel is Bacinol gehuisvest in een gebouw uit 1951, gebouwd door Koninklijke Nederlandse Gist en Spiritus fabriek (tegenwoordig DSM) als laboratorium, kleine fabriek en een paar kantoorruimten. Het gebouw is ca. 5600 m² BVO groot, waarvan naar eigen zeggen ca. 4900 m² BVO dagelijks wordt gebruikt. Eén verdieping is niet in gebruik, ca. 700 m² BVO.

Het gebouw kenmerkt zich door een stalen draagconstructie, betonnen vloeren en metselwerkgevels met stalen kozijnen. Het gebouw bestaat uit twee bouwvolumes, één van 7 verdiepingen hoog en haaks daarop een volume van 3 verdiepingen. Er is een centraal trappenhuis dat alle verdiepingen ontsluit, gekoppeld aan een tweetal liften. De verdiepingen worden door een centrale middengang ontsloten. Op de kopgevel is een vluchtrappenhuis gerealiseerd. Er zijn per verdieping pantry's en toiletgroepen. Verder zijn er centrale verwarming en electra in het gebouw. In het gebouw is mechanische afzuiging

van alle vertrekken aanwezig. Bewaking of centrale afsluiting is er niet, evenmin centrale postbehandeling of een ict-netwerk .

Het beheer is in handen van de heer G. Meijerink; samen met Delft Design (ir. T. Voets) en de gemeente Delft was hij in 2002 initiatiefnemer van Bacinol.

Historisch kader Bacinol I

In 2002 zijn de gemeente Delft en DSM gist akkoord gegaan met een tijdelijke huisvesting van diverse creatieve discipline's in het gebouw. Het gebouw was al enige jaren buiten gebruik en moest aangepast worden om te voldoen aan de brandveiligheidseisen en het gewijzigde gebruik. De werkzaamheden daartoe startten in augustus 2003. In april 2004 werd het gebouw door de gemeente Delft geopend als "smeltkroes voor de creatieve gemeenschap". Vanaf die tijd is het aantal huurders in Bacinol, evenals de omzetten en resultaten groeiende.

Beheer

De beheerder van het Bacinol-gebouw is tevens initiatiefnemer, ondernemer en eigenaar en/of beheerder van twee andere bedrijfsverzamelgebouwen. Het beheer van Bacinol wordt gekenmerkt door een praktische instelling, zelfwerkzaamheid van huurders en informeel contact tussen huurders en beheerder. De gemeente heeft bij het initiatief bepaald dat een gedeelte van het vloeroppervlak als atelierruimte tegen vastgesteld huurtarief verhuurd moest worden en tevens een expositieruimte onderdeel laten uitmaken van Bacinol.

2.2.

Programma van wensen Bacinol kantoren / werkplaatsen

huurders

Op 13 juni 2006 heeft in het kader van deze opdracht overleg plaatsgehad met vertegenwoordigers van de klankbordgroep van Bacinol. De klankbordgroep is samengesteld uit huurders van Bacinol. De werkgroep Bacinol II is ontstaan uit de Vereniging Bacinol, een vereniging die staat voor het uitdragen van het concept Bacinol en het bijdragen aan een goed klimaat voor de creatieve industrie.

De werkgroep Bacinol II onderzoekt mogelijkheden voor huisvesting van creatieve economie, en de klankbordgroep is een lichaam daarvan dat naar buiten treedt en contact zoekt met andere belanghebbenden. In bijlage A is het programma van wensen opgenomen dat uitgangspunt vormde voor het gesprek.

Ruimtebeslag

Voor het programma van wensen wordt uitgegaan van het huidige Bacinol. Exacte opsomming van de ruimten zou te ver voeren voor het doel van dit onderzoek, namelijk het opstellen van een PvW waaraan de drie mogelijke locaties getoetst kunnen worden. Er is gewerkt op basis van algemeen bekende cijfers, onder andere uit de Nota "Locatiekeuze Bacinol II" dd. 4-07-06 en een Engelstalig paper Bacinol dat te downloaden is op de website van Bacinol: www.bacinol.nl; 41st IsoCaRP Congress 2005,

Uitgangspunten, maar geen voorwaarde, gehanteerd voor het PvW voor de kantoren/ werkplaatsen zijn de volgende:

- Huidige verhouding in type bedrijven aanhouden
- Huidig Bacinolgebouw heeft 5600 m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO)
- Huidig Bacinolgebouw heeft 4500 m² Netto Vloer Oppervlak (NVO)

Momenteel zijn er 48 bedrijven, inclusief 12 kunstenaars, gehuisvest in Bacinol. Zij huren samen met de expo en de kantine (la cantina) ca. 3940 m² NVO; de tweede verdieping van het hoofdvolume staat leeg, ca. 560 m² NVO.

Bacinol kantoren/werkplaatsen	3440 m ²	
Bacinol expo	210 m ²	
Bacinol kantine	140 m ²	
Overige ruimten*	150 m ²	* bijeenkomstfunctie, oefenruimte
Totaal gehuurde oppervlakte	3940 m ²	

De gebruikers van de kantoren / werkplaatsen kunnen gegroepeerd worden in de volgende discipline's:

1.	Kunst	ca. 1150 m ² .
2.	Design	ca. 1020 m ² .
3.	Architecten- en Stedenbouwkundige Bureau's	ca. 670 m ² .
4.	Industrieel ontwerp en Grafisch ontwerp	ca. 550 m ² .
5.	Consultancy	ca. 550 m ² .
	Totaal NVO Bacinol kantoren en werkplaatsen	ca. 3440 m ² .

Met name aan de huisvesting van de kunstenaars, 1150 m² worden specifieke eisen gesteld qua geluiddichtheid en vloerbelasting; dit zijn de werkplaatsen. Deze ruimten zijn ook relatief groot, zo'n 95 m². De huisvesting van de overige disciplines zijn kantoorachtige ruimten en in meer- of mindere mate inwisselbaar; het gaat om 2290 m². Deze kantoorachtige ruimten hebben afmetingen die variëren tussen de 25 en 200 m². Als eenheid wordt voorgesteld 50 m² te hanteren, opdeelbaar in 2 ruimten van 25 m². Door

ruimten samen te voegen kunnen grotere kantoren worden gerealiseerd (100, 150 en 200 m² maar ook nog tussen maten; 75, 125 en 175 m²). We hebben het hier over netto vloeroppervlak en niet over verhuurbaar oppervlak, dus de genoemde maten zijn inclusief m² voor de ontsluiting.

Een belangrijk ruimtelijk aspect is verder de gewenste verdiepingshoogte van > 4m.

Interne en externe relaties

Ontmoetingen en ruimte voor informele contacten zijn essentieel voor het concept Bacinol en moeten plaats kunnen vinden ongeacht de discipline. Toiletgroepen en pantry's centraal organiseren op gangen. Gebruik maken van centrale verkeersruimten, centrale entree en geen doodlopende einden in gangen.

Externe relaties met Expo en kantine zijn van belang voor het concept Bacinol. Deze relaties hoeven niet heel direct te zijn. De nadruk ligt op de interne samenhang tussen huurders.

Parkeren

In de huidige setting zijn 40 parkeerplaatsen voldoende. Veel mensen wonen in Delft en komen op de fiets.

Relatie stad / omgeving

Vanuit de klankbordgroep bestaat de wens nabij het centrum gehuisvest te worden vanwege de directe relatie met het stedelijke en culturele (leef)klimaat van het centrum. De stad is een bron van inspiratie en ontspanning voor veel huurders. Ook bieden korte afstanden tot het openbaar vervoer veel praktische voordelen voor huurders.

Verdere opmerkingen t.a.v. het P. v. W.

Centraal punt voor de huurders is het "concept Bacinol", de interactie en chemie tussen de huurders waardoor nieuwe ontwikkelingen de ruimte krijgen. Ook komt naar voren dat men bereid is ongerief of mindere kwaliteit voor lief te nemen als dat gecompenseerd wordt. Zo kan bijvoorbeeld een mooi uitzicht een slechte basiskwaliteit van de huisvesting compenseren. Of een markant gebouw kan het gebrek aan parkeerplaatsen compenseren. Een zekere afweging van voor- en nadelen is dus noodzakelijk bij het onderzoeken van de geschiktheid van de lokaties.

Er is gesproken over het concept Bacinol. Wat maakt Bacinol tot Bacinol? In het kader van dit onderzoek is vooral de invloed van de huisvesting van belang. Er is gesproken over 'overmaat'; de noodzaak om extra ruimte te creëren voor niet te benoemen activiteiten, maar dit werd niet echt noodzakelijk geacht. Ook is de vraag gesteld bij welke omvang Bacinol niet meer zou werken. Men ziet als bovenmaat qua omvang een gebouw van 1,2 maal het huidige Bacinol, dus in BVO $5600 \times 1,2 = 6720$ m². Een kleinere huisvesting dan het huidige Bacinol vindt men niet voor de hand liggend. Een ander punt in het concept Bacinol is het voordeel van korte huurtermijnen en laagdrempelige huurbedragen waardoor mensen sneller kunnen switchen en reageren op veranderende omstandigheden. Het maakt de overstap naar Bacinol laagdrempelig en dus aantrekkelijk voor startende bedrijven.

Verdere wensen zijn een dakterras en tuin. Facilitair beheer is voor een aantal bedrijven interessant, maar zou ook intern (circuit van onderlinge diensten) geregeld kunnen worden. Een kantine is eveneens zeer gewenst, dit komt in paragraaf 3.4.1 verder aan de orde. De aanwezigheid van oppervlaktewater, grenzend aan de locatie, niet zo zeer een pré in de ogen van de klankbordgroep, uitzicht wel.

2.3.

Programma van wensen Bacinol Expo

Bacinol Expo

Tegelijk met de klankbordgroep is gesproken met 2 leden van het bestuur van Bacinol Expo. Bijlage B geeft de wensen van Bacinol Expo weer die uitgangspunt waren bij het gesprek. Bacinol Expo heeft een belangrijke publieksfunctie en wordt volledig gesubsidieerd door de gemeente. Op jaarbasis bezoeken 4650 mensen de Expo; men organiseert 4 exposities per jaar die vrij toegankelijk zijn. De expo is momenteel 5 middagen per week te bezoeken. Daarnaast worden incidenteel in de avonduren activiteiten georganiseerd. Bacinol Expo bereikt het publiek van "groot Delft", waaronder ook de kernen Rijswijk, Pijnacker, Delfgauw en Schipluiden gerekend worden.

Interne en externe relatie

Bacinol Expo ontleent haar bestaansrecht uit het zichtbaar zijn voor de buitenwereld en hoort ook samen op te trekken met Bacinol. Er is een symbiotische relatie.

Behalve Bacinol zijn er ook relaties met een – bij voorkeur niet commerciële – horecavoorziening. De wens van Bacinol Expo voor een non-profit horecavoorziening heeft alles te maken met de aan Bacinol Expo ondersteunende rol van de horecavoorziening, zie ook paragraaf 2.5.

Tevens is Bacinol Expo geïnteresseerd in een samenwerking met eventueel een. (politiek) debatcentrum of een informatiecentrum Spoorzone. Doordat de expositieruimte zeker 8 maanden per jaar bezet is, zal bij samenwerking met een debat- of infocentrum extra ruimte nodig zijn.

Bacinol Expo mag dezelfde entree hebben als Bacinol, maar het hoeft niet. In onderstaand overzicht is gekozen voor de ondermaat qua m².

Ruimtebeslag minimaal

Expositie	200 m ²
Kantoor	22,5 m ²
Opslag	22,5 m ²
	<u>250 m²</u>

Hoogte van de ruimte ca. 4 m.

Parkeren

Omdat de grotere groepen vaak 's avonds komen kan gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen van Bacinol. 40 á 50 plaatsen is voldoende. De meeste bezoekers komen op de fiets of lopend.

Relatie met de stad

De relatie met de stad is van belang voor de exposities. Bij voorkeur op fietsafstand van het centrum en van openbaar vervoer.

Opmerkingen

Aanwezigheid van een dakterras of een tuin is een pré, maar is niet noodzakelijk.

2.4. *Programma van Wensen Overige Functies*

2.4.1. *Horeca gelegenheid*

Voor zowel Bacinol Expo als Bacinol is de aanwezigheid van een horeca gelegenheid essentieel c.q. van groot belang. Het maakt onderdeel uit van het concept Bacinol. Het is een ruimte voor ontmoetingen en informeel (of formeel) overleg, voor zowel de expo en Bacinol en biedt ook gelegenheid voor kruisbestuiving. Ook incidentele cateringactiviteiten voor de bedrijven zou vanuit de kantine georganiseerd kunnen worden. Het beheer van de horeca gelegenheid moet gericht zijn op het ondersteunen van het concept Bacinol, wat kan betekenen dat ook op commercieel minder aantrekkelijke tijden de (bedrijfskantine) open is. Gesproken is over beheer van de kantine door Bacinol Expo, bijvoorbeeld door een pachtconstructie binnen de stichting. Anderzijds is er aanleiding om de horecagelegenheid openbaar toegankelijk te maken en deze in de vorm van een Grand Café commercieel te exploiteren. Wel moeten er dan afspraken gemaakt worden over de openingstijden (en prijzen) ten behoeve van Expo en Bacinol kantoren.

Omvang ca. 140 m², + toiletten (15 m²) en keuken/bar (20 m²) resulteert in 175 m².

De uitstraling is gericht op de doelgroepen. Enerzijds sober, puur, maar ook creatief (sorry maar met dit soort maatschappelijke oordelen van onze vrienden heb ik helemaal niks)

2.4.2. *nautisch centrum*

In bijlage D is een programma opgenomen voor een nautisch centrum. Dit is aan de orde voor de lokatie Hooikade. Het programma heeft een ruimtebeslag van ca. 60 m²

2.4.3. *Vergaderruimte*

Ten dienste van Bacinol Kantoren is een vergaderruimte van 50 m² gewenst.

2.4.4. *Dakterras / tuin*

Het programma voor deze functie is niet gegeven. De ruimte is primair bedoeld voor ontspanning en het organiseren van incidentele activiteiten. De omvang is niet bepaald.

2.5.

Programma van wensen Bacinol vanuit beheer-perspectief

In het kader van deze opdracht is gesproken met de heer G. Meijerink, initiatiefnemer en beheerder van Bacinol. Zijn kennis van de doelgroep en ervaring met het beheer geeft handvatten waaraan een mogelijke nieuwe locatie mede getoetst kan worden. Behalve Bacinol beheert de heer Meijerink de oude kazerne aan de Van Leeuwenhoeksingel en is eigenaar van Radex Innovation Centre aan de Rotterdamseweg.

Ruimtebeslag, omvang

Het initiatief tot Bacinol heeft zich bewezen en in Delft is er genoeg vraag naar dit soort ruimten. Het concept zou uit te breiden zijn tot 6000 m² Verhuurbaar Vloer Oppervlak. Nog eens 6000 m² extra zou in de toekomst ook mogelijk zijn, maar wel op een andere (neven)locatie, en mogelijk een iets andere doelgroep.

Beheer

Op een nieuwe locatie wil de beheerder bij voorkeur een facilitaire dienst toevoegen à la het Radex gebouw. Dat houdt in: een bemande receptie die telefoon en posttaken op zich neemt. Tevens zou hij een modern ICT-netwerk willen aanleggen in het gebouw.

Huurders

Belangrijk gegeven is de zelfwerkzaamheid van de doelgroep. Vanuit beheer- perspectief is een casco gebouw met hoge plafonds en royale ventilatie een basis waar de huurders naar eigen inzicht en wensen hun huurruimten kunnen afwerken en inrichten.

Bouw

De heer Meijerink heeft de voorkeur voor het zelf organiseren en laten uitvoeren van eventuele (ver)bouwactiviteiten. De financiering zal deels met steun van overheden tot stand moeten komen.

In- en externe relaties

Het huidige gebouw voldoet aan de wensen m.b.t. de interne relaties. De relatie van de kantoren met de kantine verdient veel aandacht, maar ook de expo is een belangrijke motor in het concept Bacinol.

Parkeren

De inschatting is dat bij 4000 m² vwo 100 parkeerplaatsen nodig zijn. Verwezen wordt naar de parkeernota van de gemeente Delft.

Overige opmerkingen

Bij voorkeur zou de heer Meijerink Bacinol in een oud klassiek gebouw gehuisvest zien worden of een "sophisticated" nieuwbouw, een nieuwbouw met hoge ambitie op architectonisch vlak. Er is gesproken over een "Groot Design Centre".

2.6.

Samenvatting programma van wensen

In deze paragraaf zijn de huisvestingswensen van het concept Bacinol gebundeld. Het onderstaande is een synthese van de wensen van de klankbordgroep Bacinol, Bestuur Expo en de beheerder.

Er is tevens gekeken naar de parkeernorm van de gemeente Delft, de Nota Lokatiekeuze Bacinol II en de publicaties op de website van Bacinol, www.bacinol.nl.

Het programma van wensen gaat uit van een huisvesting van de huidige huurders en gebruikers van Bacinol. Het concept Bacinol is effectief in haar huidige setting. Welke ingrediënten in ruimtelijke zin zijn essentieel voor het Bacinol-effect? Welk afbreukrisico heeft de afwezigheid van elk van deze ingrediënten? Met het kader dat hierboven geschetst wordt zijn keuzes gemaakt bij het beschrijven van het samenvattende programma van wensen. De genoemde m² zijn een indicatie, een afwijking van meer dan 5 % kan gevolgen hebben voor het gebruik.

Omvang, ruimtebeslag

Kantoren en werkplaatsen

1150 m ²	werkplaatsen
<u>2290 m²</u>	<u>kantoren</u>
3440 m ²	kantoren en werkplaatsen

Alle ruimten, met uitzondering van 1150 m² voor kunst zijn inwisselbaar. De gedachte is dat er een kleine eenheid van 42 á 45 m² herhaald wordt en samengevoegd kan worden tot een grote ruimte met het oog op de flexibiliteit van de indeling.

De maat van ca. 45 m² is ontstaan uit de gemiddelde maat van een Research/advies/ict bedrijf in Bacinol. Het dubbele, 90 m² is de gemiddelde maat van een architectuurbedrijf, en een maat van 45 m² is ook voor kunstenaars nog ruim genoeg. De werkplaatsen, 1150 m², uitvoeren met bijbehorende zware belastbaarheid (industriefunctie), krachtstroom, water en geluidswerende scheidingen, minimaal 70 DbA voor horizontale scheidingen en 0 DbA voor verticale scheidingen naar een andere kantoorfunctie. Alle ruimten voorzien van royale mechanische ventilatie. Hoge ruimten toepassen, mogelijkheden bieden voor het aanbrengen van entresols. Hoogte gemiddeld 4,5 m, deze hoogte maakt het inbouwen van entresols mogelijk.

Expo

Expositie	200 m ²
Kantoor	22,5m ²
<u>Opslag</u>	<u>22,5 m²</u>
	250 m ²

Hoogte van de ruimte ca. 4, 5 m.

Gewenst zijn twee expositieruimten voor het houden van tijdelijke exposities. De ruimten moeten gelijksoortig van aard zijn, waarbij de ene ruimte groter is dan de andere, bijvoorbeeld 80 en 120 m². Deze publieksfunctie positioneren nabij de entree. Bezoekers moeten toiletten kunnen gebruiken nabij de expositieruimte, bovendien moet er een directe relatie met de horecagelegenheid mogelijk zijn.

Horeca gelegenheid

Omvang ca. 140 m², + toiletten (15 m²) en keuken/bar (20 m²) resulteert in 175 m². Duidelijke relatie met expo, entree en terras.

Nautisch centrum

Mede op suggestie van de raadscommissie EMCR zijn de wensen ten aanzien van de nautische functies in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat, indien de locatie Hooikade gekozen wordt, het programma van wensen uitgebreid wordt met ca. 60 m². Dit betreft eventueel kantoorruimte voor de havenmeester (30 m²) en sanitaire voorzieningen voor passanten, 2 x 15 m² = 30 m²). In bijlage C zijn de wensen opgenomen. De kantoorruimte moet zicht hebben op de Zuidkolk. De sanitaire voorzieningen moeten voor de passanten uit de haven goed te bereiken zijn, men denkt daarbij aan het souterrain.

Bijeenkomst / vergaderruimte

Ten dienste van Bacinol Kantoren is een vergaderruimte van 50 m² gewenst. Een vergaderruimte van deze omvang is geschikt voor 16 mensen. De vergaderruimte positioneren in de nabijheid van een toiletgroep en pantry.

Parkeren

Ten behoeve van parkeren moet rekening worden gehouden met 50 parkeerplaatsen. Hierbij wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Delft (juli 2004).

Buitenruimte

Een buitenruimte, zoals een dakterras, tuin, terras of anderszins van 150 m².

Berging fietsen

Men dient rekening te houden met het kunnen plaatsen van 120 fietsen.

Toiletten, pantry's ten behoeve van werkplaatsen en kantoren

Voor toiletten (75 m²) en pantry's (50 m²) en werkkasten (15 m²) moet in totaal 140 m² gereserveerd worden, verspreid over het hele gebouw, met name bedoeld voor de kantoren.

Facilitair beheer

Ten behoeve van facilitair beheer is een ruimte benodigd nabij de hoofdentree. Deze ruimte is bedoeld voor postbehandeling, postkasten, eventueel een kopieerapparaat en een balie. Voor deze ruimte 18 m² opnemen in het p.v.w.

Verkeersruimten

Verkeersruimten dienen bij Bacinol, behalve voor ontsluiting, ook als ruimte voor informeel contact. Aandacht voor routing en uitstraling van de verkeersruimten is vereist. De oppervlakte voor verkeersruimte is inbegrepen bij bovenstaande functies.

Totaal

Op de volgende pagina is een overzicht gegeven van de hierboven beschreven ruimten. Het totaal benodigde NVO is 4.173 m², wat resulteert in een BVO van 5.218 m², exclusief het nautisch centrum. Wanneer we rekenen met een bruto verdiepingshoogte van 4,8 m komen we op een bruto inhoud van 25.046 m³.

Bovenstaande is de ideale omvang, op basis van het huidige gebruik van Bacinol I, waarin de verhouding tussen de verschillende huurdersgroepen een succesvol ondernemingsklimaat tot gevolg hebben.

Gezien de toekomstverwachting is er groei mogelijk. De mate waarin expansie wenselijk is varieert tussen de 1,2 en 1,5 maal het huidige Bacinol, gekwantificeerd is het BVO 1000 tot 2500 m² extra. Mogelijkheid voor uitbreiding is geen harde eis.

Programma van wensen Bacinol II

Omschrijving	NVO m2	tarra %	BVO m2	verkeersruimten
Bacinol kantoren / werkplaatsen				
kantoren	2290 *			458,0
werkplaats	1150 *			230,0
toiletten	75			
pantry's	50			
werkkasten	15			
Vergaderruimte	50 *			10,0
	3630	1,25	4537	
Expo				
expositie ruimte	200 *			40,0
kantoor	22,5			
opslag	22,5			
	250	1,25	312	
Overig				
facilitair beheer	18			
kantine	140 *			28,0
bar/keuken	20			
toiletten	15			
entree	20			
	213	1,35	288	
Totaal	4113		5137	766,0
optioneel				
nautisch centrum	60			
	60	1,35	81	
Totaal	4173		5218	766,0

* deze ruimten zijn inclusief 20% gemeenschappelijke verkeersruimte.

Buitenruimte

parkeren	1000
fietsenberging	120
tuin/terras	150
totaal	1270

Afwerkingniveau, kwaliteit

Huurders en huidige beheerder wensen een karakteristiek gebouw dat uitstraling heeft. Dat mag ook nieuwbouw zijn. Een zekere afweging in kwaliteiten van een gebouw is mogelijk; zo kan bijvoorbeeld een mooi uitzicht opwegen tegen een lage bouwtechnische kwaliteit van een gebouw.

De ruimten bij voorkeur casco aanleveren zodat huurders ze zelf naar eigen inzicht kunnen indelen. Basisvoorzieningen zijn verwarming, elektra, royale mechanische ventilatie.

Resumé

Het programma van wensen voor Bacinol II behoeft een bruto vloeroppervlak van 5.200 m² in een karakteristiek gebouw nabij het centrum van Delft en een goede interne ontsluiting. Op de begane grond moet in ieder geval ruimte zijn voor een expositieruimte annex kantoor en opslagruimte (250 m² BVO) en een horeca gelegenheid (175 m² BVO). De ruimten in het gebouw zullen door de huurders naar eigen inzicht ingedeeld en afgewerkt worden. Wenselijk is een uitbreidingsmogelijkheid van 1000 tot 2500 m² BVO. Voor parkeren en fietsenberging is minimaal een terrein van 1120 m² benodigd. Dit is exclusief een (dak) terras of tuin.

Aanbeveling

De werkplaatsen zijn in het huidige Bacinol groot. Denkbaar is dat ca. 45 m² per werkplaats ook goed functioneert. Daarmee wordt het benodigd BVO 675 m² kleiner, tot 4525 m² BVO. Dit is echter niet met de klankbordgroep besproken.

3. Locatieonderzoek

3.1. *inleiding*

In de nota .d.d. 04-07-06 van het cluster Wijk- en Stadszaken gemeente Delft, cultuur, kennis en economie met als onderwerp Locatiekeuze Bacinol II is een afweging gemaakt tussen drie locaties in gebieden die qua karakter en ligging in aanmerking komen als locatie voor Bacinol II. In volgorde van voorkeur zijn de volgende locaties in de nota benoemd:

1. Hooikade 13
2. Nieuwe Haven (Rotterdamseweg)
3. DSM Hoofdkantoor

In de nota d.d. 04-07-06 is de afweging gemaakt op basis van de beschikbaarheid, de gebouwkarakteristiek (volume, ligging, kwaliteit) en het investeringsniveau, en is tot bovenstaande voorkeur gekomen.

In dit hoofdstuk wordt op basis van een toets aan het PvW een advies gegeven over de geschiktheid van deze locaties voor gebruik door Bacinol. De locaties hebben een aantal kenmerken die aan de hand van onderwerpen uit het PvW, zoals het BVO, de gemiddelde verdiepingshoogte, de interne ontsluiting, de relatie met de stad etc, beschreven worden. Per locatie is in een schema een waardering voor deze kenmerken van het PvW gegeven om de lezer een visueel beeld te geven van de geschiktheid van de locatie.

Tevens zijn de investeringskosten van de nieuwbouw of het hergebruik geraamd. Investeringskosten zijn bepaald conform de NEN 2631 "Investeringskosten van gebouwen; begripsomschrijving en indeling" en zijn opgebouwd uit grondkosten, bouwkosten, inrichtingskosten en bijkomende kosten. Uitgangspunt voor de investeringsraming vormen de bouwkosten; de bijkomende kosten en uitvoeringskosten zijn namelijk afgeleid van de bouwkosten. De bouwkosten zijn geraamd op basis van de beschikbare gegevens uit het PvW en de ABT-quickscan-methode. Bij de presentatie van de investeringskosten wordt kort weergegeven wat de aard van de bouwwerkzaamheden is. De investeringskosten worden gepresenteerd inclusief BTW. De verwerving- en inrichtingskosten en voorzieningen schone grond zijn in dit rapport buiten beschouwing gelaten.

Omdat ook andere belangen dan die van Bacinol meewegen bij de uiteindelijke haalbaarheid is er voor gekozen deze inzichtelijk te maken in paragraaf 3.5. Hierin worden voor elke locatie de overige voor- en nadelen benoemd waar de gebruiker niet zozeer belang bij heeft, maar wel de gemeente, beheerder en of eigenaar. De belangrijkste, zoals uitbreidingsmogelijkheid, beschikbaarheid, planning, beleid, onderhoud en exploitatie en restwaarde, zijn in schema's verwerkt. Ze worden in tekst kort toegelicht.

3.2. *Haalbaarheidsonderzoek Hooikade 13*

Beschrijving locatie

Net buiten de binnenstad van Delft, op loopafstand van het centrum en Centraal Station staat de voormalige machinefabriek Braat II, een in geel metselwerk opgetrokken karakteristiek gebouw met drie verdiepingen en een souterrain. Het gebouw is een Rijksmonument en ligt aan de Zuidkolk, een plek die in de visie van de gemeente onderdeel uitmaakt van 'verbindende pleinen en plekken' en interessante mogelijkheden biedt voor het watertoerisme. Aan de noordzijde van de Zuidkolk is recent een steiger aangelegd. De locatie grenst aan de westzijde direct aan het plangebied spoorzone. Het kantoor is



geschakeld met het GGD gebouw en de Ambulancepost, beide gebouwen van recente datum, en de overige omgeving bestaat uit woongebouwen en kantoren. Het gebouw ligt vlakbij een drietal grote wijkontsluitingswegen.

De kwaliteit van dit gebouw uit zich voornamelijk in de gebouwschil. De gevel is zeer karakteristiek met een mooi ritme van raamopeningen en gebouwgeleding. Ook de monumentale entreepartij draagt bij aan de hoge kwaliteit. Intern toont het pand sporen van gebruik en verbouwingen. Het centrale trappenhuis is tamelijk klein en de gebouwvleugels groot. Vooral de glas-in-loodramen en de split-level sanitairgroepen zijn karakteristiek aan het interieur, evenals de ruimten op de 2^e verdieping onder de schuine kap.

Het gebouw heeft een BVO van 3840 m², en nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden gezien het bestemmingsplan en het kavel. Foto's zijn opgenomen in bijlage D.

Programma van wensen in relatie tot locatie

Het ruimtelijk Programma van Wensen is 5137 m² en bijna 1300 m² groter van omvang dan Hooikade 13 kan bieden. Bovendien zijn op deze locatie ook ruimten voor nautisch gebruik gewenst. Wanneer kunstenaars de helft kleiner gehuisvest zouden worden (zie aanbeveling par. 2.6) is er nog steeds een tekort van 600 m². Een uitbreiding door de ambulancepost te hergebruiken (400 m²) biedt enige soulaas. Het op termijn toevoegen van het huidige GGD-pand zou een welkome aanvulling bieden en passen binnen het Bacinol-concept. (kan net zo goed een groot bedrijf/twee bedrijven aldaar) Een ander belangrijk punt is de interne ontsluiting van het gebouw aan de Hooikade 13. Het centrale trappenhuis voldoet maar ternauwernood aan de eisen van het programma van wensen qua transparantie en openheid en het bieden van ruimte voor ontmoetingen. Wel is in de gebouwstructuur ruimte voor voorzieningen als toiletten en pantry's nabij het trappenhuis. De lift is klein en moet aangepast worden bij herbestemming. Op de begane grond is ruimte voor expositie en kantine.

Het gebouw ligt volgens de parkeernorm in de "schil", en hier is de eis 0,8 parkeerplaats per 100 m² BVO bedrijfsverzamelgebouw. De huidige functie voldoet hier niet aan en er is ook geen ruimte meer op het perceel. De kelder inrichten als parkeergarage is niet haalbaar. De parkeernorm geeft aan dat in incidentele gevallen de vereiste parkeernorm omgezet kan worden in een overeenkomst met de initiatiefnemer om op termijn alsnog de vereiste parkeerruimte aan te kopen in een in de buurt te realiseren parkeervoorziening. Gezien de ontwikkelingen in de spoorzone is dit geen ondenkbare oplossing. Momenteel wordt er door medewerkers van de sociale dienst geparkeerd op betaalde parkeerplaatsen (tot 11.00 uur betalen).

	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	
Programma van Wensen						
	1	2	3	4	5	aandachtspunten

HOOIKADE 13

bruto vloer oppervlak			3	4		
gem. verdiepingshoogte		2				4,15 m, bruto
Interne ontsluiting			3			
relatie met de stad		2				
uitstraling en karakter		2				
parkeren				4	5	
expo en horeca gelegenheid		2				bestemmingsplan

Investeringskosten

De investeringskosten (nen 2631) die een mogelijke nieuwe eigenaar moet doen om Hooikade 13 geschikt te maken voor Bacinol en aan te passen aan de geldende regelgeving is naar verwachting € 3.800.000,-- incl. BTW. De ambulancepost is buiten beschouwing gelaten. De bouwkosten (nen 2631) worden geraamd op € 2.915.000,-- incl. BTW. Voor dit bedrag worden de volgende werkzaamheden geraamd:

Fundering:	Herstel aan grondkerende wand
Constructie:	Aanpassingen t.b.v. wijziging plattegrond en klein herstel
Dak:	Kleine reparaties
Binnenwanden:	Leeg slopen en nieuwe basisindeling
Vloer:	Egaliseren, basis afwerking algemene ruimten
Wand:	Repareren en basisafwerking
Plafond:	Betonvloer in het zicht, in algemene ruimten een plafond
W-installatie:	Deels handhaven, aanpassen aan nieuw gebruik, incl. lift
E-installatie:	Deels handhaven, aanpassen aan nieuw gebruik
Communicatie:	Deels handhaven, aanpassen aan nieuw gebruik
Beveiliging:	Deels handhaven, aanpassen aan nieuw gebruik
Vast inrichting:	Keuken en pantryvoorzieningen

INVESTERINGSKOSTEN	Hergebruik [€]	Nieuwbouw [€]
BACINOL II		
Hooikade 13	€ 3.800.000,--	n.v.t.
Investeringskosten (NEN 2631) oppervlakte is Bruto VloerOppervlakte (BVO), prijspeil sept. 2006 Prijzen zijn incl. bijkomende kosten en BTW, Excl. verwerving- en inrichtingskosten en voorzieningen schone grond.		

Opgemerkt moet worden dat het BVO van Hooikade 13 te klein is en te weinig parkeerplaatsen heeft. In de toekomst zijn daar wellicht kosten mee gemoeid die thans niet geraamd zijn.

3.3.

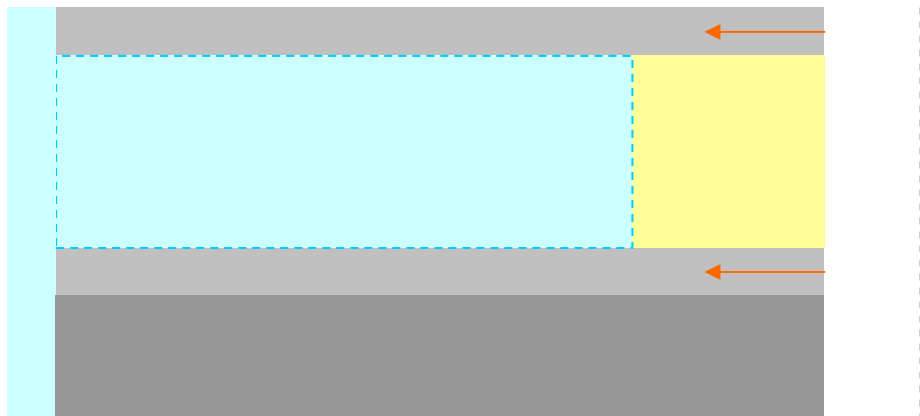
Haalbaarheidsonderzoek Nieuwe Haven



Beschrijving locatie

De bouwlocatie, aangeduid met Nieuwe Haven, is gelegen aan de kopse kant van de Nieuwe Haven van de Delftse Schie. De beoogde bouwlocatie is deels in eigendom van Vestia, hier stonden woningen, en deels in eigendom van de gemeente Delft. Binnen de Gemeente Delft leeft het plan om het gebied van de Nieuwe Haven tot de Van Barenstraat te herontwikkelen tot een gemengd stedelijk milieu, waaronder woningbouw. De minimale ambitie is om op redelijk korte termijn een "trekker" zich te laten vestigen en de kade opnieuw in te richten zodat een aantrekkelijke route naar Porceleynse Fles ontstaat. De functie zou bij moeten dragen aan de ontwikkeling van de plek.

De locatie is 1386 m² groot, zie voor de onderbouwing bijgevoegde schematische weergave.. Foto's zijn opgenomen in bijlage E.



Programma van wensen in relatie tot locatie

Het programma van wensen is op deze locatie goed te realiseren, een mix van verdiepingshoogten is denkbaar, waarmee meer BVO gerealiseerd kan worden. Uitgaande van een bruto hoogte van 4,8 m conform het PvW per verdieping, kunnen hier dus 4 verdiepingen gerealiseerd worden. Gecombineerd met het oppervlak van 1386 m² resulteert dit in een BVO van 5546 m² bij 100 % bebouwing. Op de volgende bladzijde is een schematische weergave gegeven van mogelijke bebouwingsvolume's.

De parkeernorm van de gemeente geeft voor het buitengebied een eis van 0,8 per BVO bedrijfsverzamelgebouw weer, voor musea geldt 0,9 per 100 m² BVO. Variant 1 (zie schema op blz. 22) gaat uit van 6020 m² BVO en een terrein van 1386 m² dat beschikbaar is voor parkeren, tuin, fietsenberging.

In incidentele gevallen kan de vereiste parkeernorm omgezet worden in een overeenkomst met de initiatiefnemer om op termijn alsnog de vereiste parkeerruimte aan te kopen in een in de buurt te realiseren parkeervoorziening.

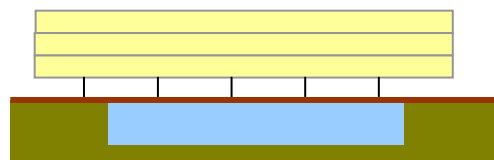
	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	
Programma van Wensen						
	1	2	3	4	5	aandachtspunten

NIEUWE HAVEN

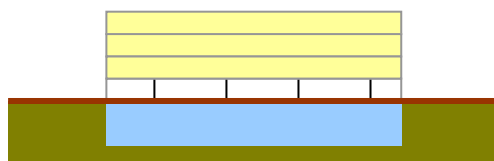
bruto vloer oppervlak	1	2				
gem. verdiepingshoogte	1	2				4,8 m mogelijk bruto
Interne ontsluiting	1					
relatie met de stad			3			
uitstraling en karakter		2				nieuwbouw
parkeren	1	2				Afhankelijk van BVO / terrein
expo en horeca gelegenheid		2	3			locatie

Investeringskosten

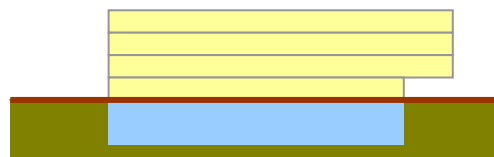
Bij het ramen van de investeringskosten is uitgegaan van een hoge architectonische ambitie, maar met een casco afwerking aan de binnenzijde. Deze uitgangspunten komen voort uit het bestemmingsplan en het programma van wensen. De kwaliteit is in grote mate nog zelf te bepalen en in die zin nog een variabele.



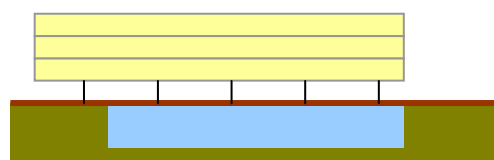
Variant 1
BVO 6020 m²
100 % overbouwd
voetprint van 2006 m², terrein 1386 m²



Variant 2
BVO 4160 m²
100 % bebouwd
voetprint van 1386 m²



Variant 3
BVO 6020 m²
100 % bebouwd
voetprint van 1526 m²



Variant 4
BVO 5598 m²
100 % bebouwd
voetprint van 1866 m²

De investeringskosten zijn gerelateerd aan het te bouwen aantal m² BVO. Uitgangspunt voor het ramen van de investeringskosten zijn variant 1 en 2 geweest, BVO 6020 m² en BVO 4160 m², met parkeren onder het gebouw, gekoppeld aan een hoog ambitieniveau. Het hoge ambitieniveau uit zich in de m² prijzen voor de gevel en de verhouding open / dicht (50 %) die aangehouden is in de raming. Ook is gerekend met een volume waar diverse vides in zijn aangebracht.

De bouwkosten worden geraamd op voor variant 1 geraamd op € 10.250.000,-- en voor variant 2 op € 7.650.000,-- incl. BTW en prijspeil sept. 2006; voor deze bedragen zijn de volgende werkzaamheden geraamd:

Fundering:	Grondwerk, heiwerk, poeren, liftput
Constructie:	Betonnen kolommenstructuur, aanvullende staalconstructie t.p.v. vides
Gevel:	n.t.b. , € 350,--/ m ² taakstellend aangehouden
Dak:	Dakterras en hoge dakrand, visuele afscherming installatieonderdelen.
Binnenwanden:	Schachten in metselwerk, overig in metal-stud
Vloer:	Tegelwerk sanitair, parket in de hal, cementdek in overige ruimten
Wand:	Tegelwerk in sanitair, wandfex gesausd in alg. ruimten.
Plafond:	Beton in het zicht; in algemene ruimten een hoogwaardig systeemplafond
W-installatie:	Normale basis inst. met radiatoren, ventilatie met topkoeling
E-installatie:	Lift en glazenwasvoorziening, bijz. armaturen in hal, diffuus licht in gangen, overig casco aansluitingen
Communicatie:	Centrale installaties
Beveiliging:	Camera beveiliging en toezicht op het terrein, toegangscontrole, volledig gebouwbeheersysteem
Terrein:	Bestrating onder het gebouw ten behoeve van parkeren en fietsenstalling
Vast inrichting:	Keuken á € 50.000,--en pantryvoorzieningen.

INVESTERINGSKOSTEN	Hergebruik [€]	Nieuwbouw [€]
BACINOL II		
Nieuwe Haven, variant 1	n.v.t.	€ 13.650.000,--
Nieuwe Haven, variant 2	n.v.t.	€ 10.240.000,--
Investeringskosten (NEN 2631) oppervlakte is Bruto VloerOppervlakte (BVO), prijspeil sept. 2006. Prijzen zijn incl. bijkomende kosten en BTW, Excl. verwerving- en inrichtingskosten en voorzieningen schone grond.		

3.4.

Haalbaarheid DSM hoofdkantoor



Nabij het huidige Bacinol I, aan de Wateringsewg, is het voormalige hoofdkantoor van DSM-Gist gelegen, een gebouw uit 1907 met monumentale status. Het gebouw is rechthoekig van opzet en bestaat uit 4 bouwlagen kantoren rond een grote centrale hal met glazen kap. Het vaste interieur en afwerkingniveau is qua detaillering bijzonder fraai. Het gebouw heeft een BVO van 5748 m² en een VVO van 4883 m² waarvan 3449 m² kantoren. De eigenaar wilde niet meewerken aan deze rapportage. DSM wil naar verluidt hoogwaardige kantoren realiseren zodat de verwachting is dat verwerving (te) kostbaar zal zijn en niet op tijd gerealiseerd kan worden.

Foto's zijn opgenomen in bijlage F.

Programma van Wensen in relatie tot de locatie.

Het programma van wensen past – op basis van de ons ter beschikking staande gegevens - goed op deze locatie, met uitzondering van de gemiddelde verdiepingshoogte. Deze is met 3 meter eigenlijk te laag. Bij herbestemming zijn aanvullende maatregelen nodig op het gebied van brandveiligheid.

Programma van wensen in relatie tot locatie

	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	
Programma van Wensen						
	1	2	3	4	5	aandachtspunten
DSM						
bruto vloer oppervlak		2	3			
gem. verdiepingshoogte				4		Ca. 3 m bruto
Interne ontsluiting	1					
relatie met de stad		2				
uitstraling en karakter		2				kwetsbaar monument
parkeren		2	3			Verwerving grond
expo en horeca gelegenheid		2				

Investeringskosten

PM

3.5. *Overige Belangen*

Om tot een advies over locatiekeuze te komen voor herhuisvesting van Bacinol II is een aantal zaken overgewogen. Primair is dat het programma van wensen, zoals door de huurders en beheerder is verwoord en opgenomen is in hoofdstuk 2 van dit rapport. De mate waarin de locaties voldoen is weergegeven in de schema's bij de haalbaarheidsonderzoeken in paragraaf 3.2, 3.3 en 3.4.

Daarnaast zijn er andere belangen, zoals uitbreidbaarheid van de locatie, de beschikbaarheid van de locatie, de te verwachten planning bij (ver) bouw, het beleid van de gemeente, onderhoud en exploitatie en de te verwachten invloed van het nieuwe gebruik op het gebouw. De weging van deze punten is gedaan op basis van de beschikbare informatie en inschatting op basis van kennis en ervaring.

Tot slot zijn de investeringskosten voor herhuisvesting per locatie geraamd.

Kosten

INVESTERINGSKOSTEN	Hergebruik [€]	Nieuwbouw [€]
BACINOL II		
Hooikade 13	€ 3.800.000,--	n.v.t.
Nieuwe Haven, variant 1	n.v.t.	€ 13.650.000,--
Nieuwe Haven, variant 2	n.v.t.	€ 10.240.000,--
Investeringskosten (NEN 2631) oppervlakte is Bruto VloerOppervlakte (BVO), prijspeil sept. 2006		
Prijzen zijn incl. bijkomende kosten en BTW, Excl. verwerving- en inrichtingskosten en voorzieningen schone grond.		

Hooikade 13

Planning en beschikbaarheid

Momenteel is het gebouw in gebruik als kantoor van de Sociale Dienst, maar deze zal medio 2007 verhuizen naar het kantoorgebouw Rode Haan. Een eventuele verbouwing zal al gauw 6 maanden duren, exclusief de planvorming.

Uitbreiding

Uitbreiding van ca. 400 m² BVO van de Ambulancepost behoort tot de mogelijkheden. Daarnaast zou de beschikking over het GGD-pand een welkome uitkomst bieden. Ten aanzien van het pand zelf zijn de mogelijkheden beperkt.

Beleid

Huisvesting van Bacinol in Hooikade 13 is voorbereid middels een voorbereidingsbesluit van de gemeente d.d. 04-07-2006.

Onderhoudsgevoeligheid

De verwachting is dat het gebouw door haar degelijke bouwconstructie relatief lage onderhoudskosten heeft.

Restwaarde

De kwaliteit van het gebouw is o.i. gelegen in de schil. De verwachting is dat deze waarde vast blijft bij herhuisvesting. De investeringen bij herhuisvesting komen het gebouw en de interne ontsluiting ten goede, maar een onzekere factor is het beheer en gebruik van de binnenruimte. Dit houdt een zeker risico in met betrekking tot de restwaarde.

Nieuwe Haven

Planning en beschikbaarheid

Een gedeelte van het terrein moet verworven worden door een externe partij zoals een ontwikkelaar, of een woningbouwvereniging. De gemeente heeft zelf een beperkte grondpositie op deze locatie. De verwerving van de grond is hierin niet betrokken, maar geschat wordt dat dit 1 jaar kan duren.

Conform het bestemmingsplan Schieoevers kan bedrijvencategorie 3 zich hier vestigen. Bouwhoogte 20 m, parkeren op eigen terrein. Herbestemming kan binnen gegeven milieuraandvoorwaarden gerealiseerd worden. Bedrijfsverzamelgebouw en horeca behoren tot de mogelijkheden. Afhankelijk van het ontwerp, is een bestemmingsplanprocedure nodig voor het gewijzigde gebruik, of het overbouwen van een gedeelte van de ontsluitingsweg aan noord- en/of zuidzijde van de locatie. Met de planfase, dus het ontwerpen plus het opstellen van de contractstukken zal al gauw een jaar gemoeid zijn, dit kan parallel lopen aan de verwerving, en hetzelfde geldt voor de uitvoeringsfase, samen ca. 2-3 jaar.

Uitbreiding

Uitbreidingsmogelijkheden behoren afhankelijk van het ontwerp tot de mogelijkheden. Een bestemmingsplanwijziging kan nodig zijn.

Beleid

In het voorbereidingsbesluit wordt het volgende over de locatie nieuwe Haven vermeld: "Huisvesting van Bacinol op de locatie Nieuwe Haven is een waardevol alternatief om in de toekomst uit te werken. De kracht van deze locatie schuilt in de combinatie van verschillende functies die in een keer ingevuld kunnen worden."

Onderhoudsgevoeligheid

Bij nieuwbouw is de onderhoudsgevoeligheid afhankelijk van de materiaal keuze, maar gemiddeld mag er aangenomen worden dat het de eerste 10 jaar weinig onderhoud zal behoeven.

Restwaarde

De hoge ambitie van een dergelijke ontwikkeling weerspiegelt zich naar verwachting in de waarde van het gebouw. Doordat het ontwerp optimaal afgestemd kan worden op de aard van de gebruiker is het aannemelijker dan bij hergebruik dat, bij een zorgvuldig bouwproces waarin de wensen van gebruikers gehonoreerd worden, gebruikers het gebouw met respect zullen gebruiken.

DSM hoofdkantoor

Planning en beschikbaarheid

De verwerving is een groot struikelblok bij deze locatie. Naar verluidt heeft de eigenaar DSM andere plannen met het gebouw en heeft aangegeven niet mee te willen werken aan het gebruik van het gebouw door Bacinol en er hoogwaardige kantoren van te willen maken.

Uitbreiding

Uitbreidingsmogelijkheden van dit Rijksmonument zijn beperkt, en grotendeels al benut.

Beleid

Gemeentelijk beleid ten aanzien van dit monument is niet bij dit onderzoek betrokken. Wel vonden onderzoekers dit pand uitermate fraai en kwetsbaar zodat de vraag rees of het niet beter zou zijn het een meer publieke functie te geven.

Onderhoudsgevoeligheid

Het gebouw heeft een fijne detaillering, met name in het interieur. Mede door de monumentale status wordt het daarmee onderhoudsgevoelig.

Restwaarde

De kwaliteit van het gebouw is gelegen in haar geschiedenis, het interieur en de centrale hal. Het Bacinol-concept hier huisvesten zou betekenen dat er met enige eigenbeschikking gebruikgemaakt wordt van het gebouw, zeker in de kantoorruimten. De verwachting is dat dit het kwetsbare interieur niet ten goede komt.

	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	
Overige belangen						
	1	2	3	4	5	aandachtspunten

HOOIKADE 13

beschikbaarheid	1					
uitbreiding			3			400 m ambulancepost en het GGD-pand
planning		2				verbouwing
beleid	1	2				
onderhoud exploitatie		2				
restwaarde			3			

NIEUWE HAVEN

beschikbaarheid			3			verwerving grond
uitbreiding	1					
beschikbaarheid			3			verwerving grond
planning			3			nieuwbouw
beleid	1					
onderhoud exploitatie	1	2				afhankelijk van ontwerp
restwaarde		2				

DSM

beschikbaarheid					5	verwerving
uitbreiding				4		rijksmonument
planning			3	4		verbouwing / vergunning
beleid			3	4		te gevoelig voor de bestemming
onderhoud exploitatie				4		veel interieurdetails
Restwaarde				4		

4.

Conclusie

Herhuisvesting van Bacinol II is goed mogelijk binnen de gemeente Delft. Het programma van wensen van Bacinol II is gebaseerd op het huidige Bacinol en beslaat ca. 5200 m² BVO.

Bij een toetsing van de lokaties aan het Programma van Wensen komt Hooikade 13 op een tweede plaats, na nieuwbouw aan de Nieuwe Haven vanwege het lage BVO van Hooikade 13. Het investeringsniveau van nieuwbouw is vanzelfsprekend vele malen hoger.

	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	
Programma van Wensen						
	1	2	3	4	5	aandachtspunten
Nieuwe Haven variant 1	1	2				BVO 6020 m ²
Nieuwe Haven variant 2		2				BVO 4160 m ²
Hooikade 13		2	3			BVO 3840 m ²
DSM		2	3			BVO 5748 m ²

Naast de investeringskosten tellen uiteraard andere belangen mee bij de uiteindelijke keuze. Van deze aspecten zijn de verwerving en planning de belangrijkste, maar op termijn zijn ook de exploitatie en restwaarde interessant. Beide locaties scoren goed, waarbij de Hooikade de meest voor de hand liggende locatie is vanwege de snelle beschikbaarheid, korte bouwtijd en het in verhouding lage investeringsniveau. De locatie DSM valt af vanwege te verwachten problemen bij de verwerving.

INVESTERINGSKOSTEN	Hergebruik [€]	Nieuwbouw [€]
BACINOL II		
Hooikade 13	€ 3.800.000,--	n.v.t.
Nieuwe Haven, variant 1	n.v.t.	€ 13.650.000,--
Nieuwe Haven, variant 2	n.v.t.	€ 10.240.000,--
Investeringskosten (NEN 2631) oppervlakte is Bruto VloerOppervlakte (BVO), prijspeil september 2006. Prijzen zijn incl. bijkomende kosten en BTW, Excl. verwerving- en inrichtingskosten en voorzieningen schone grond.		

Bij dit onderzoek was het zoeken naar een structurele oplossing voor het huidige Bacinol één van de randvoorwaarden. Afgezien van de investeringskosten – die geen weging kregen in dit onderzoek - en risico's op het gebied van planning en verwerving, is de meest optimale locatie Nieuwe Haven. Deze locatie heeft betere uitbreidingsmogelijkheden, en scoort qua onderhoud en restwaarde goed. Echter, gezien de genoemde risico's en het hoge investeringsniveau van de locatie Nieuwe Haven is keuze voor de locatie Hooikade 13, zoals benoemd in de nota "locatiekeuze Bacinol" d.d. 4-07-06 zeer reëel en verantwoord.

	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	
Overige belangen	1	2	3	4	5	aandachtspunten
Nieuwe Haven variant 1		2				BVO 6020 m ²
Nieuwe Haven variant 2		2				BVO 4160 m ²
Hooikade 13		2				BVO 3840 m ²
DSM				4		BVO 5748 m ²

Aanbeveling

Hooikade 13 is kleiner dan het gewenste programma, wat betekent dat het programma van wensen bijgesteld moet worden tot een programma van eisen dat past op de Hooikade. Dit brengt enig risico met zich mee ten aanzien van het behoud van het Bacinol-concept en mogelijke weerstand bij de huidige gebruikers. Er moet een uitspraak gedaan worden hoe het tekort aan BVO opgelost moet worden, wellicht door deze m² elders te zoeken in Delft, of door inkrimping van de m² per huurder. Het parkeren bij de gemeente getackeld moeten worden in verband met het krijgen van de benodigde vergunningen voor verbouw en gebruik.

Tot slot, het voormalig hoofdkantoor van DSM is een uitermate fraai, kwetsbaar en uniek Rijksmonument met veel originele details in het interieur. Hoewel het gebouw qua volume geschikt is voor Bacinol II, passen het gebruik en de specifieke en karakteristieke gebruikerswensen en gedrag van deze huurders niet bij dit unieke, en voor Delft waardevolle, gebouw.