

Programma van eisen Bacinol II

Hooikade 13 te Delft

5 april 2007

projectgegevens

project

Realisatie Bacinol II te Delft

onderdeel

Programma van Eisen

werkcode/werknummer

09378

datum

19 maart 2007

samengesteld door
projectleider
raadgevend ingenieur

ing. S.D.A. Luijmes
ing. S.D.A. Luijmes
prof. Van Herwijnen

opdrachtgever
architect
projectmanagement
beschikbare gegevens

Gemeente Delft
n.v.t.
Gemeente Delft
Zie rapport

onder verantwoording van

ABT bv
Arnhemsestraatweg 358 Velp
postbus 82 6800 AB Arnhem

geautoriseerd door

paraaf

inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Functioneel programma	5
2.1.	Beschrijving te huisvesten organisaties en het concept Bacinol	5
2.1.1.	Bacinol kantoren en werkplaatsen	5
2.1.2.	Bacinol-Expo	5
2.1.3.	Bacinol-horeca	5
2.1.4.	Nautische functies t.b.v. Zuidkolk	6
2.1.5.	Overige algemene functies	6
2.2.	Interne en externe realaties	7
2.3.	Organisatiestructuur en eigendomsverhoudingen	8
3.	Ruimtelijk programma van eisen	10
3.1.	Hoofdpzet	10
3.2.	Ruimte-indeling	11
3.2.1.	Bacinol kantoren en werkplaatsen	11
3.2.2.	Bacinol-Expo	12
3.2.3.	Bacinol-horeca	12
3.2.4.	Nautische functies t.b.v. Zuidkolk	13
3.2.5.	Overige ruimten	13
3.2.6.	Verkeersruimte, sanitair, pantries en ruimte voor installaties	13
4.	Interne en Externe voorwaarden	14
4.1.	Wet- en regelgeving	14
4.2.	Planning	15
4.3.	Financieel	15

1.

Inleiding

De opgave

Dit Programma van Eisen (PvE) beschrijft het basis programma van eisen dat gesteld wordt aan de huisvesting van Bacinol, Bacinol-Expo, Havenfuncties en Horeca in het Rijksmonument aan de Hooikade 13 te Delft. Het Rijksmonument van 3840 m² BVO zal worden heringericht en op verantwoorde wijze worden verbouwd ten behoeve van een kantoorfunctie, bijeenkomstfunctie en eventueel industrie functie.

Het PvE is onderdeel van de overeenkomst tot verkoop van het pand door de gemeente Delft aan de ontwikkelaar van Hooikade 13.

Ambitie

Bacinol en Bacinol-Expo zijn momenteel gevestigd in het pand Wateringsevest 38. Dit pand moet wijken voor de ontwikkeling van de spoorzone. Omdat de gemeente de creatieve industrie voor de stad wil behouden biedt zij in Hooikade 13 een alternatief voor de huidige huurders en beheerder van Bacinol en Bacinol-Expo. De verwachting is dat de huidige huisvesting medio 2008 gesloopt gaat worden, en dat Bacinol en Bacinol-Expo dan gehuisvest moeten zijn in Hooikade 13.

De gemeente beoogt tevens met de herhuisvesting van de creatieve industrie in Hooikade 13 een maatschappelijk doel te dienen, doordat tal van sociale initiatieven door Bacinol worden ondersteund zoals leerwerken, nacht van de techniek, etc.

De motivatie van huidige huurders om te kiezen voor deze vorm van huisvesting is, behalve de lage huurprijzen, het "concept Bacinol"; de interactie en chemie tussen de huurders waardoor nieuwe ontwikkelingen de ruimte krijgen. Ontmoetingen en ruimte voor informele contacten zijn essentieel voor het concept Bacinol en moeten plaats kunnen vinden ongeacht de discipline.

Betrokkenen

In een eerdere fase is, ten behoeve van de locatiekeuze, het programma van wensen geïnventariseerd met inbreng van de klankbordgroep Bacinol, het bestuur van Bacinol Expo en de huidige beheerder van Bacinol. Het programma van wensen diende als uitgangspunt bij het formuleren van dit PvE in opdracht van de gemeente Delft. De Horeca- en Havenfuncties zijn in overleg met Bacinol c.q. de gemeente verder ingevuld.

Vanuit de gemeente is de heer drs. G. Bindels namens de dienst Stedelijke Ontwikkeling opdrachtgever en de heer A. Holkers van dezelfde dienst adviseur vastgoed. Vanuit monumentenzorg heeft de heer C. Dieke het PvE ondersteund.

2. Functioneel programma

2.1. *Beschrijving te huisvesten organisaties en het concept Bacinol*

In onderstaande beschrijvingen is de organisatiestructuur en onderlinge relatie tussen organisaties weergegeven.

2.1.1. *Bacinol kantoren en werkplaatsen*

Hooikade 13 wordt verkocht aan een ontwikkelaar met als doel het huidige Bacinol te kunnen herhuisvesten binnen de gemeente Delft. Huurders zijn echter vrij om deze keus ook daadwerkelijk te maken. In dit programma van eisen worden de belangrijkste ingrediënten aangegeven voor herhuisvesting van het concept Bacinol, gebaseerd op waarneming en gesprekken met de klankbordgroep en beheerder van het huidige Bacinol.

Centraal belang voor de huurders is het "concept Bacinol": de interactie en chemie tussen de huurders waardoor nieuwe ontwikkelingen de ruimte krijgen.

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

1	Kunst	30 %
2	Design	30 %
3	Architectuur en stedenbouw	20%
4	Industrieel en grafisch ontwerp	15 %
5	Consultancy	15 %

De bedrijven in de categorieën 3 t/m 5 hebben voornamelijk kantoorfuncties en wordt vooral gewerkt met computers. In de categorieën 1 en 2 is een breed scala aan gebruik mogelijk, variërend van computergebruik tot metaalbewerkingmachines, schilderkunst en beeldhouwers. De omvang van de bedrijven varieert van 1 manzaken tot bedrijven met ca. 20 medewerkers.

Beheer

Een belangrijk punt in het concept Bacinol is het voordeel van korte opzegtermijnen (1 á 2 maand) en laagdrempelige huurbedragen (€ 50 tot 150 /m² /jr) waardoor bedrijven en kunstenaars sneller kunnen switchen en reageren op veranderende omstandigheden. Het maakt de overstap naar Bacinol laagdrempelig en dus aantrekkelijk voor startende bedrijven. De huurders verzorgen in Bacinol I zelf de binnenaferwerking van hun ruimten. De beheerder verzorgt de infrastructuur van het pand. De basisvoorzieningen in alle ruimten zijn voldoende maar niet luxe. Er worden servicekosten doorberekend aan de huurders.

2.1.2. *Bacinol-Expo*

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 2.1.3. Bacinol Expo mag dezelfde entree hebben als Bacinol, maar het hoeft niet.

2.1.3. *Bacinol-horeca*

De locatie aan de Zuidkolk met de nieuwe aanlegsteiger, nabijheid van Bacinol, Bacinol-EXPO en de Nautische functies vormen een basis voor een unieke horecagelegenheid. Bacinol-horeca zal een inspirerend en verbindend element zijn binnen het gebouw. Voor zowel Bacinol Expo als Bacinol is namelijk de aanwezigheid van een horeca gelegenheid essentieel en maakt wezenlijk onderdeel uit van het concept Bacinol. De horecagelegenheid zal functioneren als 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.

Juist omdat het de ambitie is de horecagelegenheid ook voor een breder publiek aantrekkelijk te maken, wordt nadrukkelijk verzocht de mogelijkheid tot het exploiteren van terrassen aan de Zuidkolk mee te nemen in de planvorming. Er moeten afspraken gemaakt worden over de openingstijden (en prijzen) ten behoeve van Expo en Bacinol kantoren. Het beheer van de horeca gelegenheid zal in eerste instantie gericht zijn op het ondersteunen van het concept Bacinol, wat kan betekenen dat ook op commercieel minder aantrekkelijke tijden de (bedrijfskantine) open is. De financiële haalbaarheid in relatie tot eventuele huurkosten zijn ter verdere uitwerking door de ontwikkelaar van het totale gebouw. Professioneel beheer van de centrale rol die Bacinol-horeca heeft is vereist.

2.1.4.

Nautische functies t.b.v. Zuidkolk

De nautische functies ten behoeve van passanten zijn een visitekaartje van de stad Delft en moet doelmatig, prettig, licht, modern vormgegeven, goed te onderhouden en veilig toegankelijk zijn. Belangrijk neven doel is de passanten te verleiden een bezoek te brengen aan Bacinol-Horeca en wellicht Bacinol Expo en daarmee het draagvlak van de horeca te vergroten. Het is aan ontwerpers en ontwikkelaar hoe men dit denkt te kunnen bereiken en natuurlijk ook afhankelijk van de invulling van Bacinol-Horeca.

Geëist worden twee sanitaire ruimten (mannen en vrouwen) met per ruimte minimaal twee douches met aparte kleedruimte, twee wastafels en twee toiletten. Verder moet er een voorziening komen waar een chemisch toilet geloosd kan worden. De sanitaire voorzieningen moeten voor de passanten uit de haven goed te bereiken zijn, men denkt daarbij aan het souterrain. Het beheer van deze ruimte ligt nog niet vast, maar het ligt voor de hand deze voorzieningen onderhoudsarm en vandalisme bestendig uit te voeren. Ook de waarborging van de sociale veiligheid moet aangetoond worden bij de uitwerking van dit onderdeel.

2.1.5.

Overige algemene functies

Vergaderruimte

Ten behoeve van Bacinol een vergaderruimte opnemen. Deze ruimte moet centraal gelegen zijn, nabij een pantry en voorzien zijn van een voldoende afwerkingniveau en comfort. Scheidingswanden en deuren naar omliggende vertrekken geluidwerend (0 DbA) uitvoeren.

Dakterras

De ruimte is primair bedoeld voor ontspanning en het organiseren van incidentele activiteiten.

Parkeren

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

Berging fietsen

Men dient rekening te houden met het kunnen plaatsen van 120 fietsen, ongeveer de helft daarvan zal binnen het gebouw gestald moeten worden.

Toiletten, pantry's ten behoeve van werkplaatsen en kantoren

Toiletten, pantry's en werkkasten, verspreid over het hele gebouw, met name bedoeld voor de kantoren. De huidige toiletgroepen en pantry's handhaven. Controleren of daarmee voldoende pantry's gerealiseerd kunnen worden, en zonodig toevoegen.

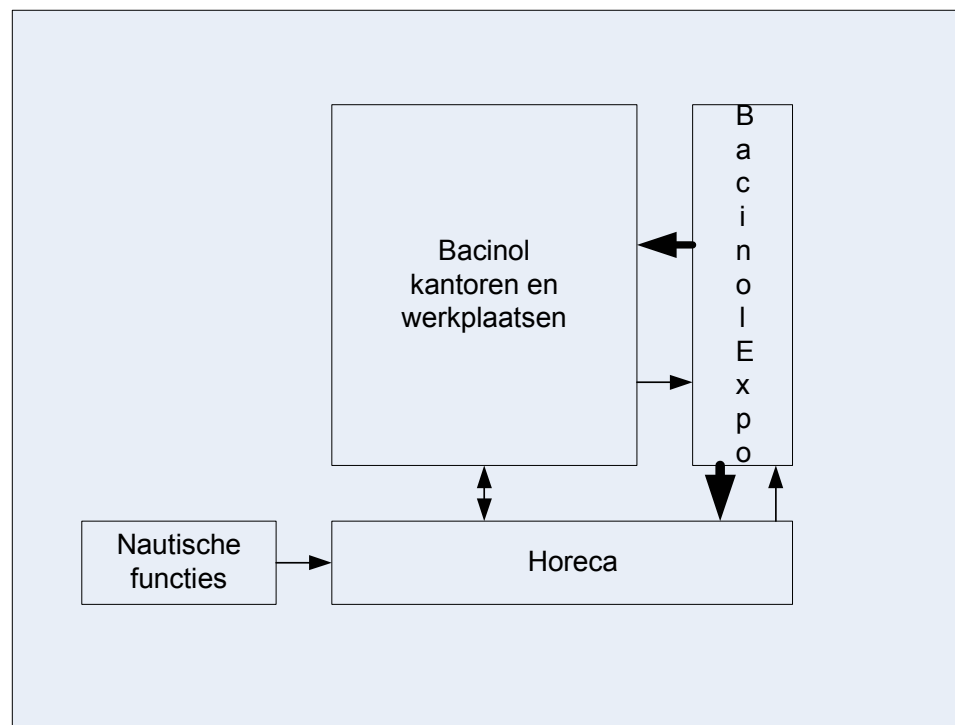
Facilitair beheer

Ten behoeve van facilitair beheer is een kantoorruimte benodigd nabij de hoofdentree. Deze ruimte is bedoeld voor postbehandeling, postkasten, eventueel een kopieerapparaat en een balie.

2.2.

Interne en externe relaties

Ontmoetingen en ruimte voor informele contacten zijn essentieel voor het concept Bacinol en moeten plaats kunnen vinden ongeacht de discipline. Verkeersruimten dienen daarom bij Bacinol, behalve voor ontsluiting, ook als ruimte voor informeel contact. 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.

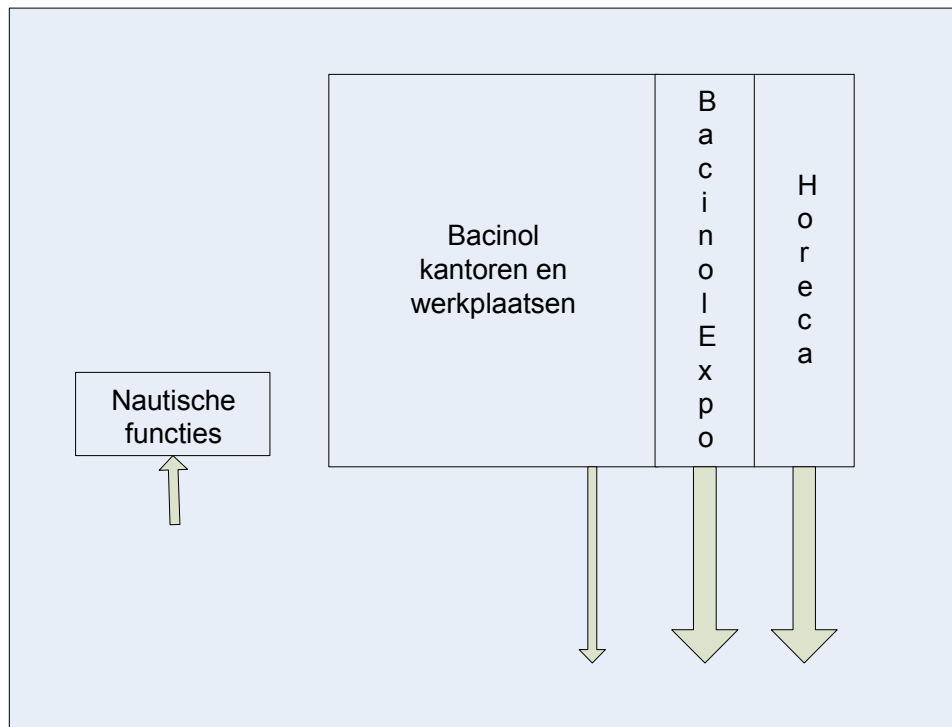


schema interne relaties

Verkeersruimten

In de planvorming is de verkeersruimte de belangrijkste ontwerpogave; de basis waar het verder programma op leunt. In aansluiting op de culturele betekenis van Bacinol moeten deze ruimten zakelijk, origineel, ruim, kleurrijk maar sober uitgevoerd worden. Daarbij kan de ontwerper een spel spelen tussen oud en nieuw, en/of open en gesloten, ingetogen en

expressief, etc. etc. maar de verkeersruimten moeten samen een eenheid vormen. Aandacht voor routing en uitstraling van de verkeersruimten is vereist. De oppervlakte voor verkeersruimte is inbegrepen bij beschreven functies.



Schema externe relaties

Entree

Vanuit het concept BacinoI is 1 hoofdentree wenselijk. Van daaruit worden BacinoI, Horeca en BacinoI – Expo ontsloten. De nautische functies mogen op een andere wijze ontsloten worden. De centrale entree vormt de verbinding tussen het verzamelgebouw van creatieve industrie, horeca en kunstenaars met de stad en heeft ook een directe ruimtelijke relatie met de verticale ontsluiting in het gebouw.

2.3.

Organisatiestructuur en eigendomsverhoudingen

De gemeente beoogt een marktpartij te vinden voor Hooikade 13 die het gebouw zal kopen, ontwikkelen en exploiteren. De koop en exploitatie moeten marktconform zijn en inhoudelijk aansluiten op dit programma van eisen. In de overeenkomst tussen koper en verkoper wordt een terugkoopgarantie opgenomen.

Na ontwikkeling wordt BacinoI verhuurd aan afzonderlijke bedrijven/ zelfstandigen, alsmede aan de stichting BacinoI Expo. De eigenaar heeft een beheerders taak voor de algemene ruimten. Hoe deze ingevuld wordt is aan de marktpartij, maar de koper garandeert dat hij voor langere tijd het onroerend goed voor de functie van BacinoI exploiteert. De eigendomsverhouding met de havenfunctie en de horeca is op dit moment nog niet bekend, evenmin de rechtsverhouding met een buurpand, de huidige huisvesting van de GGD, waarover mogelijk gevlucht moet worden.

Bij de totstandkoming van de PvE is geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat het pand van de GGD en/ of het pand van de Ambulancepost op termijn wellicht vrij komt, hierover was te weinig bekend. Aanbevolen wordt om de ontwikkelingen op dit vlak te volgen omdat daarmee uitbreidingsmogelijkheden voor Bacinol geboden kan worden.

3. Ruimtelijk programma van eisen

3.1.

Hoofdpuzet

De belangrijkste voordelen voor Bacinol van herhuisvesting in Hooikade 13 – ten opzichte van andere opties zoals DSM-hoofdkantoor en nieuwbouw aan de Nieuwe Haven, zijn de ligging vlak bij het centrum en openbaar vervoer, de beschikbaarheid op korte termijn, het verwachte investeringsniveau, en het hoogwaardige materiaalgebruik in, en monumentale karakter van, het gebouw. Nadelen zijn de problemen met parkeren, het (te) kleine verhuurbare oppervlak in combinatie met geringe uitbreidingsmogelijkheden, en de beperkte verticale ontsluiting. Hieronder wordt ingegaan op de omvang en verdeling van het verhuurbare oppervlak in relatie tot het programma van eisen en op de verticale ontsluiting. De onderwerpen parkeren en uitbreidingsmogelijkheden zijn opgenomen paragraaf 4.1 wet- en regelgeving.

De opgave is het programma van wensen in te passen in het bestaande gebouw aan de Hooikade 13, een gebouw dat bovendien een Rijksmonument is waardoor verbouwing en herinrichtingsmogelijkheden beperkt worden. Tot voor de overdracht is het gebouw in gebruik als kantoor van de Sociale Dienst en in eigendom van de gemeente.

Kwantitatief PvE

Uit de tekeningen (zie bijlage) is afgeleid dat het gebouw 2926 m² NVO heeft. Daarvan is 351 m² in gebruik als sanitair, trap/bordes en technische ruimte; ruimten waarvan het voor de hand liggend is de bestaande functie te handhaven. Daaruit volgt dat 2575 m² min of meer vrij indeelbaar is. De kelder, waar daglichttoetreding minimaal is, beslaat 485 m² daarvan. In bijlage .. is een overzicht opgenomen van de verdiepingen en hun ruimten. Het ruimtebeslag van de wensen van gebruikers is groter dan Hooikade 13 kan bieden. Met het procentueel naar beneden bijstellen van de wensen van Bacinol, Bacinol-Expo, Horeca en de nautische functies tot de beschikbare 2575 m², is gekomen tot het kwantitatieve programma van eisen zoals op de volgende bladzijde weergegeven. Daarbij is een voorstel gedaan voor de verdeling van de functies over de verdiepingen. De ontwikkelaar is echter vrij hierop een alternatief te bieden. Een aantal functies zoals de expositieruimte en vergaderruimte zijn beperkt naar beneden bijgesteld omdat hiermee de functionaliteit en het bestaansrecht te veel in het geding kwam.

Interne logistiek, verticale ontsluiting

Natuurlijk is de interne logistiek bedoel voor de ontsluiting van kantoren, werkplaatsen, horeca, expo en de sanitaire voorzieningen. Maar binnen het concept Bacinol geven deze ruimten de mogelijkheid tot informeel overleg, ontmoetingen en kruisbestuiving tussen huurders van de kantoren en de andere gebruikers. Een ander aspect is dat de verkeersruimten relatief zwaar belast worden door bouwactiviteiten van huurders in het pand. De verwachting is dat huurders in hoge mate hun stempel drukken op de eigen indeling en afwerking van hun ruimten. Verder hebben met name de kunstenaars vaak grote werkstukken te vervoeren.

De ruimtelijke eisen die aan de verkeersruimten gesteld worden zijn een afgeleide van het bovenstaande.

Bij voorkeur daglicht in de gangen en duidelijke, lange zichtlijnen. Een hoofdontsluiting toepassen omdat daarin alle verdiepingen samenvallen. De verticale ontsluiting moet heroverwogen worden. Een extra lift / trappenhuis in het gebouw of tegen de gevel behoort tot de mogelijkheden, maar wordt, gezien het hoge investeringsniveau, niet als harde eis gesteld. Het is echter de verwachting dat bestaande monumentale lift die verweven is met het trappenhuis onvoldoende beantwoordt aan de eisen van het Bacinol-concept, en van de ontwikkelaar wordt geëist hierop – op enige wijze – te anticiperen.

De interne logistiek moet mogelijkheden bieden om aan te sluiten op het pand van de GGD en/of de Ambulancepost, tenzij op enig moment in de planvorming blijkt dat deze zeker niet beschikbaar komen als uitbreiding op dit programma van eisen.

nivo	bestemming	oppervlakte NVO (m2)*	beschikbaar Hooikade
souterain	opslag / kantoor expo	35	485,0
	nautische functies, sanitair	40	
	fietsenberging	60	
	werkplaatsen	350	
	totaal souterrain	485	
begane grond	entree	16	792,0
	horeca incl. keuken	125	
	fac. Beheer	14	
	vergaderruimte	37	
	expo	200	
	kantoren	300	
	werkplaatsen	100	
	totaal begane grond	792	
1e verdieping	kantoren	815	815,0
	totaal 1e verdieping	815	
2e verdieping	kantoren	481	481,0
	totaal 2e verdieping	480	
* inclusief verkeersruimten			
Totaal programma		2.572	
waarvan kantoren		1.596	
waarvan werkplaatsen		450	
overig		526	

3.2.

Ruimte-indeling

In deze paragraaf worden de afzonderlijke ruimten in kwalitatieve en kwantitatieve zin beschreven. Het gaat hierbij om groepen ruimten met een zelfde functie. Wanneer niet nader toegelicht, wordt uitgegaan van voorzieningen op een standaard comfortniveau voor de beschreven gebruiksfuncties, aansluitend op de geldende wet- en regelgeving. Opgemerkt wordt dat in de aangegeven m² de verkeersruimte inbegrepen is.

3.2.1.

Bacinal kantoren en werkplaatsen

Alle ruimten, met uitzondering van 450 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 in het programma van wensen ontstaan uit analyse van het bestaande Bacinal. De gemiddelde maat van een Research/advies/ict bedrijf in Bacinal is ca.

45 m², 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, 450 m², uitvoeren met bijbehorende zware belastbaarheid (industriefunctie), krachtstroom, water en geluidswerende scheidingen, minimaal 0 DbA voor horizontale scheidingen en 0 DbA voor verticale scheidingen naar een andere kantoorfunctie. Alle ruimten voorzien van royale mechanische ventilatie voldoende verwarming en wandcontactdozen. Het is aan de ontwikkelaar internet aansluitingen te leveren of dit aan huurders over te laten.

Aan een industriefunctie worden geen daglichteisen gesteld, en om die reden zijn ze voornamelijk in de kelder gepositioneerd. Het is aan de ontwikkelaar om af te wegen of de investering voor extra daglichtvoorzieningen in de kelder opweegt tegen de betere verhuurbaarheid van de ruimten. Opgemerkt wordt dat een industriefunctie een bestemmingsplanwijziging behoeft, zie par. 4.1. Mogelijk is er ontheffing mogelijk op de daglichteis bij de kantoorfuncties, maar dat is dit stadium niet besproken met de afdeling bouwen en wonen of monumentenzorg van de gemeente.

De verhuurbare eenheden zullen door de huurders afgewerkt worden. Dit betekent dat de toepassing van verhoogde vloeren, entresols, zonwering etc ook na herinrichting tot de mogelijkheden blijven behoren.

Bacinal kantoren / werkplaatsen	
kantoren	1596
werkplaats	450
vergader ruimte	37
	2083

Afwerkingniveau, kwaliteit

De ruimten casco aanleveren zodat huurders ze zelf naar eigen inzicht kunnen indelen. Basisvoorzieningen, door de ontwikkelaar te realiseren zijn verwarming, elektra, royale mechanische ventilatie, brandveiligheidsvoorzieningen.

3.2.2.

Bacinal-Expo

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. Het afwerkingniveau van de expositieruimte moet een goede en neutrale basis bieden voor verschillende soorten exposities. Dit betekent een hoge ruimte met gelijkmatig en voldoende licht door verlichting en/of daglicht, duurzame vloerafwerking en neutrale, witte wandafwerking. Er is geen uitspraak gedaan over de noodzaak van royale mechanische ventilatie.

Expo	
Expositieruimten 1 en 2	200
kantoor	17
opslag	18
	235

3.2.3.

Bacinal-horeca

Omvang ca. 100 m², + toiletten (10 m²) en keuken/bar (15 m²) resulteert in 125 m². Duidelijke relatie met expo, entree.

Keuken moet voldoen aan de HACCP-eisen. Zo nodig een gas-aansluiting, krachtstroom en warm- en koud water aansluiting voorzien in overleg met uitbater. Nagaan of in het bestaande gebouw een vetvangput volgens de geldende eisen aanwezig is. Royale mechanische ventilatie toepassen

3.2.4.

Nautische functies t.b.v. Zuidkolk

Sanitaire voorzieningen voor passanten, $2 \times 20 \text{ m}^2 = 40 \text{ m}^2$. Onderhoudsarm en vandalismebestendig ontwerpen en detailleren. Mechanische ventilatie toepassen.

3.2.5.

Overige ruimten

Deze ruimten volledig afgewerkt en ingericht opleveren, bij voorkeur onderhoudsarm en met duurzaam materiaal gebruik. Balie en postvakken afstemmen met gebruikers.

Facilitair beheer	14
entree	16
	30

3.2.6.

Verkeersruimte, sanitair, pantries en ruimte voor installaties

Volledig afgewerkt en ingericht opleveren, waarbij duurzame en slijtvaste materialen die goed te onderhouden zijn toegepast worden, in overeenstemming met hun gebruiksfunctie. Technische ruimten dienen goed bereikbaar voor onderhoud te zijn, moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Voor zover mogelijk gebruikmaken van de huidige installatietechnische infrastructuur.

Uitgangspunt is dat op elke verdieping een pantry aanwezig is voor algemeen gebruik door de huurders. Deze pantry is voorzien van warm- en koud water en een opstelplaats voor waterkoker en koffiezetapparaat.

Evenzo is op elke verdieping sanitair aanwezig, waarbij uitgangspunt is dat de bestaande sanitaire groepen voldoende zijn. Dit moet wel gecontroleerd worden.

4. Interne en Externe voorwaarden

4.1. *Wet- en regelgeving*

Bestemmingsplan

Op het pand rust de bestemming "kantoren". De bebouwingsgrens volgt de perceelgrens, het bebouwingspercentage is 100% en de toegestane bouwhoogte is 14 meter. Het pand is nu 12,5 meter hoog. In bijlage .. zijn de relevante gedeelten van het bestemmingsplan opgenomen.

Uitbreiding is vrijwel niet mogelijk. Enerzijds vanwege de monumentale status, anderzijds vanwege de reeds volledig benutte oppervlakte.

Voor de bijeenkomstfuncties van horeca en expo zal een artikel 19 procedure opgestart moeten worden in overleg met de gemeente. Om in de kelder een industrie functie te mogen huisvesten zal eveneens een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zijn. Als de industrie functie niet tot de mogelijkheden behoort zal de kelder geschikt gemaakt moeten worden voor kantoorfuncties om aan het pve te kunnen voldoen.

Bouwbesluit, o.a. daglicht, geluid, vrije hoogte, hoofddraagconstructie

Het gebouw moet voldoen aan de geldende eisen en normen zoals gesteld in het bouwbesluit en model bouwverordening. Omdat het een Rijksmonument betreft is op een aantal aspecten ontheffing mogelijk.

De gemeente kan vragen aan te tonen dat de hoofddraagconstructie berekend is op de bij de gebruiksfuncties horende vloerbelasting. Geschat wordt dat dit vooral bij een industrie functie (werkplaatsen) een aandachtspunt is.

Brandveiligheid

In overleg met de brandweer en monumentenzorg moet de brandveiligheid van de herinrichting en/of verbouwing gewaarborgd blijven. Aanbevolen wordt bij het brandveiligheidsconcept uit te gaan van één groot kantoor in het gebouw, waarbij de ontwikkelaar moet aangeven hoe men om wil gaan met de verschillende functies zoals horeca en expo binnen het gebouw. Dit heeft een relatie met het beheer van het gebouw en een eventuele brandmeldcentrale. Bij een brandveiligheidsconcept per verhuurbare eenheid is men in het gebruik en ontwerp veel minder flexibel.

Parkeren

Ten behoeve van parkeren moet rekening worden gehouden met 50 parkeerplaatsen. Hierbij wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Delft (juli 2004). Omdat op het eigen terrein parkeren niet haalbaar is, moet worden uitgeweken naar een alternatieve oplossing. Dit is een punt van afstemming met de gemeente.

Monumentale status

Hooikade 13 is sinds 08-02-2002 een Rijksmonument, en in de bijlage is de monumentenbeschrijving opgenomen. Het kantoor – en fabrieksgebouw van "F.W. Braat's Koninklijke Stoomfabriek van Werken in Zink en andere Metalen" is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. De architect is J. de Bie Leuveling Tjeenk en het pand is opgetrokken in de stijl van het Zakelijk Expressionisme. Interessant zijn ook de beschrijvingen van het gebouw uit 1930, gepubliceerd door de architect in het Bouwkundig Weekblad in 1932. Hierin is een aantal ontwerppuntgangspunten toegelicht, onder andere dat de lichte hof en de schuine kap met "dubbel glas " nodig was vanwege de belendingen aan de westzijde. Maar ook de toepassing van de stalen kozijnen binnen en buiten wordt toelicht.

Verder is uit de plattegronden de functie verdeling van Braat af te leiden. Op de 2^e verdieping, in de zuidelijke vleugel was een woning aanwezig, annex de showroom, en in de noordelijke vleugel een recreatiezaal en koffiekamer. De 1^e verdieping gaf ruimte aan kantoortechnici voor de afdeling "ramen" en "cv" alsmede de bijbehorende kantoorfuncties. De functies op de begane grond waren administratie, kluis, spreekkamers en directie. In de kelder zaten naast cv-ruimte de rijwielberging, garderobes, het archief, een verbandkamer en enige berguimten. Bij het ontwerp streefde de architect naar een kantooropzet naar Amerikaans model, dus grote zalen, maar dit moest hij gaandeweg bijstellen naar een combinatie van tekenzalen, typezalen en kantoren. Daarbij werd regelmatig een ruimte in één ruimte gebouwd, dus niet grenzend aan een gang.

ARBO-eisen

Op zowel de uitvoering als het uiteindelijke gebruik van het gebouw zijn de geldende arbo-eisen van toepassing.

Gemeentelijke verordeningen

De gemeentelijke verordeningen zijn niet specifiek geïnventariseerd. Waarschijnlijk is er een vergunning nodig voor het exploiteren van een terras t.b.v. de horeca, en is er regelgeving m.b.t. het stallen van fietsen voor het pand.

Milieu

Gebruik van milieubelastende materialen zoveel mogelijk vermijden.

Toegankelijkheidseisen

De begane grond, waar onder andere de horeca en expositieruimten gepland zijn, dient rolstoeltoegankelijk te zijn. Indien gekozen wordt voor een nieuwe verticale ontsluiting moet daarbij rekening met gebruik door rolstoelen.

4.2.

Planning

In bijlage ... is de planning van het project opgenomen. Op het kritieke pad liggen de monumentenvergunning en de bestemmingsplanwijzigingen. Voor de planvorming en uitvoering door de ontwikkelaar zijn aanname's gedaan.

Niet opgenomen in de planning zijn risico's m.b.t. asbestsanering, bodemsanering en bezwaartemijnen. Uitgangspunt is dat Bacinol medio 2008 een nieuwe huisvesting moet hebben.

4.3.

Financieel

Uitgangspunt is dat de verkoop en exploitatie van Hooikade 13 marktconform gebeurd.