

Programma van Eisen

Transformatie waterpompstation Nijmegen

26 mei 2017

ReDevelopment Company

Studenten

Pim Haring
Rudi Roskam

Bedrijf

IA Groep
Begeleider: Mark van Westerlaak

School

1^{ste} begeleider: Gijs Pelgrom
2^{de} begeleider: Rona Vreenegoor

Versie: definitief
Datum: 26 mei 2017

Colofon

Opleidingsinstituut

Hogeschool van Arnhem en Nijmegen
Ruitenberglaan 26
6802 CE ARNHEM
T: 026 36 58 394
E: info@han.nl

Begeleiders

Gijs Pelgrom
Kamer: F2.18
T: +31 6 46 38 22 94
E: gijs.pelgrom@han.nl

Studenten

Pim Haring
Lange Hezelstraat 137
6511 CH NIJMEGEN
Studentnummer: 542159
T: +31 6 13 76 87 38
E: pim.haring@gmail.com

Afstudeerbedrijf

IA Groep
Geograaf 40
6921 EW DUIVEN
T: 026 38 44 444
Contactpersoon: Mark van Westerlaak
E: mark.vanwesterlaak@iagroep.com

Rona Vreenegoor
Kamer: F2.08b
T: +31 6 55 43 42 59
E: rona.vreenegoor@han.nl

Rudi Roskam
Wethouder ten Hamlaan 2
3771 KS BARNEVELD
Studentnummer: 524849
T: +31 6 40 34 60 36
E: rudi_roskam@live.nl

Inhoud

5	Inleiding
5	Samenvatting
6	Projectdefinitie
7	Gebruiksfuncties
8	Waarden en ambities
9	Normen
11	Bronnen

Inleiding

De structuur van dit programma van eisen is geschreven volgens een principe uit het boek 'Bouwen aan het Programma van Eisen' van D. Spekkink (2006). Hierin wordt het proces voor het maken van een PvE uitvoerig beschreven en toegelicht. Op deze manier zorgen wij voor een heldere structuur en opbouw van dit PvE.

De opbouw van het programma van eisen bestaat uit vier van de zes categorieën die Spekkink benoemt, namelijk: projectdefinitie, gebruiksfuncties, waarden & ambities en normen. Hieronder wordt toegelicht welke aspecten onder deze categorieën vallen.

Projectdefinitie

De projectdefinitie is een algemene beschrijving waarmee direct een indruk van het project wordt gegeven. Hierin wordt het nieuwe concept, met bijbehorende gebruikers, voor de herbestemming van het pompstation toegelicht.

Gebruiksfuncties

De zogenoemde gebruiksfuncties worden toegelicht die van toepassing zijn bij het nieuwe concept voor het bestaande pompstation. Hier worden ook de benodigde ruimten, die nodig zijn om bijbehorende functies te accommoderen, toegelicht.

Waarden & ambities

De gewenste waarden worden benoemd die de toekomstige functie dient te bevatten. De waarden drukken in 'gebruikerstaal' het gewenste kwaliteitsniveau uit wat betreft de capaciteit, bruikbaarheid, beleving, gezondheid en veiligheid van de gebruiksfuncties. Ook worden hier onze eigen ambities aan toegevoegd.

Normen

Hierin worden de geldende wet- en regelgeving, het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen uitgewerkt en toegelicht.

Samenvatting

Het voormalige pompstation zal in de toekomst een bierbrouwerij en café huisvesten. In het filterhuis worden, als toevoeging op het café, meerdere ruimten gerealiseerd waaronder een plek voor evenementen/feesten en een ruimte voor presentaties/ateliers. Deze ruimten zullen, naast het gebruik van het café, ook verhuurd worden.

Met de invullingen van het brouwerscafé en het filterhuis zijn vanuit het bouwbesluit (2012) de industrie- en bijeenkomstfunctie van toepassing. Verder wordt in dit hoofdstuk aangegeven welke ruimten met bijbehorende vierkante meters bij de brouwerij, het café en het filterhuis gerealiseerd dienen te worden.

Onze waarden en ambities met betrekking tot het nieuwe concept zijn verwerkt in het hoofdstuk 'Waarden en ambities'. Hierin staat per functie beschreven aan welke eisen moet worden voldaan en welke eisen wij extra stellen op bijvoorbeeld het gebied van duurzaamheid.

Omdat de functie geheel veranderd ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan 'bedrijf', zal voor deze herbestemming een nieuwe aanvraag moeten worden gedaan. Dit wordt in dit project achterwege gelaten.

Voor het ontwerpen gelden de eisen vanuit het bouwbesluit 2012, type 'Verbouw (gedeeltelijk)'.

Projectdefinitie

Het pompstation zal in de toekomst beschikken over een bierbrouwerij, café en evenementruimte. In het hoofdgebouw zullen de brouwerij en het café centraal staan. Het filterhuis is een toevoeging op het café met plaats voor ateliers en een evenement- en presentatieruimte. In het concept wordt duidelijk gemaakt wie de gebruikers zijn van het brouwerscafé en het filterhuis en welke uitstraling wij voor beide functies voor ogen hebben.

Onderdeel	Informatie
Concept	Centraal in ons thema staan de bierbrouwerij en het borrelen. Perfect voor bij ons vers gebrouwen bier zijn de lunch- en borreiplanken die de hele dag door geserveerd worden. In het filterhuis kun je terecht voor evenementen, ateliers en vergaderruimten. In de zomer openen wij onze eigen biertuin. Een pareltje in het centrum van Nijmegen met bier, lekker eten, goede muziek en een lekker zonnetje.
Bierbrouwerij	Al het bier dat we schenken is afkomstig van onze eigen bierbrouwerij. In het café staat de bierbrouwerij centraal. Borrelen doe je in de bierbrouwerij terwijl je het bier gebrouwen ziet worden. Daarnaast hebben we ook bieren van lokale brouwerijen en een uitgebreide drankenkaart.
Borrelen	Bij ons kun je de hele dag door borrelen met aan het begin van de dag lunchplanken met een uitgebreide selectie van kleine broodjes (zodat je niet maar één broodje hoeft te kiezen). Later op de dag wordt deze selectie uitgebreid met een heerlijke borreiplank met kaas, vlees, vis of vega.
Biertuin	In de zomer openen we in de tuin onze eigen biertuin. Een groene oase, afgeschermd door hoge gebouwen, in het centrum van Nijmegen waar je kunt genieten van de zon, onze eigen bieren, lekker eten en goede muziek.
Filterhuis	Als toevoeging op ons café beschikken wij over verschillende zalen in het voormalig filterhuis. We beschikken over verschillende zalen die gebruikt kunnen worden voor uiteenlopende doeleinden als: evenementen, ateliers of presentatieruimte. Voor feesten en evenementen denkt het brouwerscafé graag mee over het verzorgen van de catering.
Huidige situatie	De beleving van het brouwerscafé leunt sterk op het oude karakter van het pompstation. Ons café is een combinatie van de karakteristieken van het pompstation, de nieuwe brouwerij en een verfrissend horecaconcept.
Gebruikers brouwerscafé	<i>Binnen</i> • Tafels + bar met een capaciteit van circa 50 personen • 3 werknemers in de brouwerij • 4 werknemers in het restaurant <i>Buiten</i> • Tafels, ligstoelen en statafels met een capaciteit van circa 80 personen. • 3 werknemers achter de bar
Gebruikers filterhuis	<i>Binnen</i> • Zaal geschikt voor circa 100 personen • Presentatieruimte/atelier voor circa 30 personen

Gebruiksfuncties

In dit hoofdstuk worden de benodigde ruimten en de onderlinge verhouding die zij met elkaar hebben benoemd.

Brouwerij

Functie vanuit bouwbesluit: *gemeenschappelijke industrie-/bijeenkomstfunctie*

Benodigde ruimten:

Zie hiervoor ook het bestand 'Ontwerpeisen brouwerij'. Hieruit volgt dat de volgende ruimten in het ontwerp opgenomen dienen te worden:

1.	Opslag voorraden grondstoffen	15m ²
2.	Vorbereidingsruimte	10m ²
3.	Brouwersruimte	35m ²
4.	Gistingsruimte	45m ²
5.	Lager- en opslagruimte	60m ²
6.	Overige opslagruimte	40m ²
7.	Kantoorruimte	15m ²
8.	Toilet-omkleedruimte	10m ²
9.	Verkeer-/transportruimte	

Café

Functie vanuit bouwbesluit: *bijeenkomstfunctie*

Benodigde ruimten:

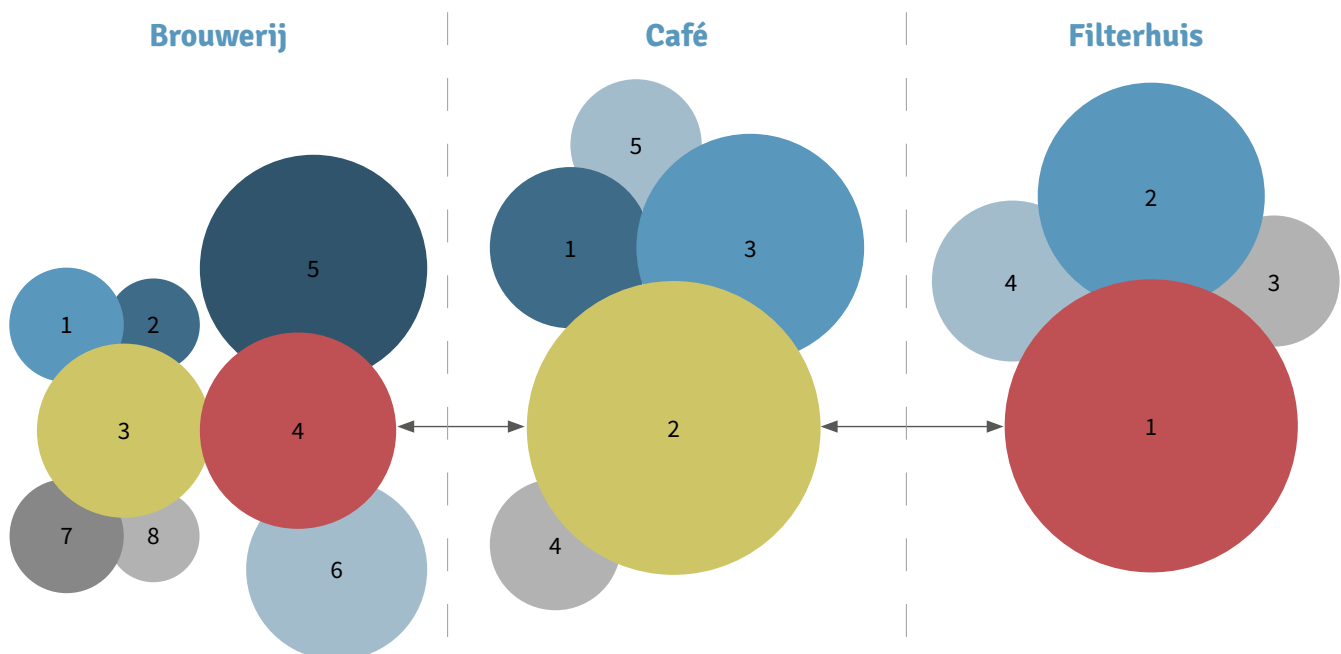
1.	Keuken/bar	30 m ²
2.	Zitruimte	100 m ²
3.	Terras	60 m ²
4.	Toiletruimte	20 m ²
5.	Opslag	20 m ²

Filterhuis

Functie vanuit bouwbesluit: *bijeenkomstfunctie*

Benodigde ruimten:

1.	Zaal ter verhuur incl. bar	145 m ²
2.	Zaal ter verhuur incl. bar	100 m ²
3.	Opslag	35 m ²
4.	Toiletruimte	30 m ²



Relatieschema

Waarden en ambities

Hoofdgebouw

- Het ontwerp respecteren, zoveel mogelijk behouden en de vorm van het gebouw intact houden;
- Waar mogelijk gebruik maken en benadrukken van de bestaande constructie;
- Installaties in het zicht kan, mits een mooie oplossing;
- Behoud van splitlevels;
- Behoud van vide;
- Originele trap behouden;
- Interieur moet een industriële uitstraling krijgen;
- Het hoofdgebouw dient niet rolstoelvriendelijk te zijn;
- De brouwerij en het café dienen in elkaar over te lopen.

Bruikbaarheid hoofdgebouw

- Voor de brouwerij dient een goederenlift opgenomen te worden in het ontwerp;
- De bar moet minimaal zitgelegenheid bieden circa 8 personen;
- De keuken moet genoeg ruimte bieden voor 2 á 3 personen;
- De brouwerij moet geschikt zijn voor rondleidingen met groepen van max. 10 personen;
- De brouwerij dient rekening te houden met de ontwerpeisen brouwerscafé;
- Het zitgedeelte moet ruimte bieden aan circa 45 personen.

Filterhuis

- Vorm van het gebouw behouden;
- Daglicht inval via de glazen gevel optimaliseren te worden;
- Behoud van de buitenwanden/kelderbak;
- Wanden van filtratiebakken gedeeltelijk behouden ivm de stabiliteit;
- Waar mogelijk gebruik maken en benadrukken van de bestaande constructie;
- Gebruik maken van de vrije hoogte;

Bruikbaarheid filterhuis

- Ruim opgezette zalen met bar voorziening en opslag;
- De grote evenementenzaal moet ruimte bieden voor circa 100 personen;
- De kleine evenementenzaal moet ruimte bieden voor circa 30 personen.
- Opslagruimte dient gecombineerd te worden;

Het terrein

- Het terrein moet zijn contrasterende werking met de omgeving behouden;
- Het terrein als 'park' vormgeven;
- Focus moet liggen op fietsers;
- Er wordt een buitenterras/biergarten gecreëerd.

Bruikbaarheid terrein

- Het terras moet ruimte bieden aan circa 60 personen;
- Het terrein krijgt een fietsenstalling, auto's dienen van een parkeergelegenheid buitenaf gebruik te maken.

Veiligheid en gezondheid

- In het ontwerp dient zowel een inbraak- als een brandalarm te worden opgenomen;
- In het café en het filterhuis dient een behaaglijk binnenklimaat gecreëerd te worden.

Duurzaamheid

- Tijdens het ontwerpen staat 'de nieuwe stappenstrategie' centraal;
- Minimaal 50% van de energiebehoefte dient zelf opgewekt te worden;
- Gebruik maken van duurzame materialen;
- Bestaande materialen worden waar mogelijk hergebruikt;
- De zon wordt gebruikt om energie op te wekken;
- Duurzame ventilatie en koeling wordt, in samenspel met het ontwerpproces, uitgewerkt in concept principes.
- De minimale Rc-waarden voor nieuwbouw uit het bouwbesluit moeten gehaald worden.

Daglicht

- Daglicht dient in het ontwerp optimaal benut te worden.

Verwarmen, koelen en ventileren

- Voor het verwarmen, koelen en ventileren om zal er een installatieconcept worden opgesteld.

Normen

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan beschrijft wat er met een ruimte in een bepaalde gemeente mag gebeuren. Om die reden is uitgezocht welke bestemmingsplannen voor onze locatie van toepassing zijn en welke eisen daaruit volgen. De volgende bestemmingsplannen gelden voor onze situatie (Gemeente Nijmegen, 2016):

Bestemmingsplan Nijmegen Centrum - Stadsomgeving

Identificatie: NL.IMRO.0268.BP5500-VG01

Planstatus: Vastgesteld op 12-12-2012

Enkelbestemming Bedrijf – Nutsvoorziening, bestemd voor bedrijf.

Facetbestemmingsplan Archeologie

Identificatie: NL.IMRO.0268.FBPArcheologie-VG01

Planstatus: Vastgesteld op 25-06-2014

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3, bestemd voor waarde.

Deze plannen omvatten de volgende artikelen:

Artikel 3 'Bedrijf – Nutsvoorziening'

Het perceel is volgens artikel 3.1

'Bestemmingsomschrijving' bestemd voor:

- Nutsvoorzieningen voor zover deze voorkomen in categorie 1, 2 of 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- Bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- Wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Volgens artikel 3.2 'Bouwregels' gelden de volgende eisen met betrekking tot bouwregels:

- Er mogen uitsluitend bouwwerken, gebouwen of overkappingen worden gebouwd voor zover wordt voldaan aan de volgende regels:
- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwwak';
- De maximum bouw- en goothoogte is 8 meter;
- Het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwwak' mag geheel worden bebouwd;
- Erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen niet meer dan 2,5 meter bedragen.

Artikel 27 'Algemene aanduidingsregels'

Dit artikel gaat over het milieu. Hieruit volgt dat het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- Werken met tot doel of door middel daarvan het vervoeren door en/of het opslaan en/of storten van schadelijke stoffen op de bodem;
- Diep infiltreren.

Artikel 20 'Waarde – Archeologie 3'

Volgens artikel 20.2 'Bouwregels' gelden de volgende eisen met betrekking tot bouwregels:

- Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd;
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet hoger zijn dan 4 meter. Hierbij geldt een uitzondering op palen en (licht)masten.
- Er mag enkel gebouwd worden als het betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- Er mag geen grondwerk worden verricht dieper dan 0,30 meter onder maaiveld.

Volgens artikel 20.2 'Bouwregels' geldt de volgende eis met betrekking tot afwijking van de bouwregels:

- Er kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken van bovengenoemde punten indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Volgens artikel 20.4 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' gelden de volgende eisen met betrekking tot het uitvoeren van een werk:

De volgende werkzaamheden mogen enkel worden uitgevoerd indien een omgevingsvergunning is verleend:

- Grondwerkzaamheden;
- Het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- Het aanleggen, verbreden of verharding van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;

- Het uitvoeren van heiwerkzaamheden
- Het aanleggen van nieuwe ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende installaties.

Op alle bovenstaande werkzaamheden worden uitzonderingen gemaakt indien de werkzaamheden het normale onderhoud en/of beheer betreffen.

Conclusie bestemmingsplan

Omdat tijdens dit project de functie geheel veranderd van bedrijf naar horeca, zal hier ook een nieuw bestemmingsplan voor moeten komen. Dit betekent dat veel onderdelen kunnen veranderen ten opzichte van het bestemmingsplan dat nu voor de locatie geldt, maar deze eerst door de gemeente goedgekeurd dienen te worden.

Bij deze transformatie zal niet veel worden afgeweken van het nu geldende bestemmingsplan. Hierdoor worden geen moeilijkheden verwacht met het krijgen van een nieuw bestemmingsplan. De grootste verandering ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan is de functieverandering.

Bouwbesluit

Het bouwbesluit 2012 bestaat uit nieuwbouwvoorschriften en voorschriften voor bestaande bouw. De nieuwbouwvoorschriften gelden zowel voor nieuw te bouwen bouwwerken als voor te verbouwen bouwwerken. Tegenwoordig kan de initiatiefnemer aan de hand van de verbouwvoorschriften zelf bepalen aan welke regels moet worden voldaan. De herbestemming van het pompstation valt onder het type 'Verbouw (gedeeltelijk)' (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2013).

Volgens artikel 1.12 moet bij verbouw aan de volgende regels worden voldaan (Rijksoverheid, 2011):

- Op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn wat betreft de hoofdstukken 2 tot en met 5 de voorschriften van een te bouwen bouwwerk van toepassing tenzij in de desbetreffende afdeling voor een voorschrift anders is aangegeven;
- Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een installatie is wat betreft hoofdstuk 6 het rechtens verkregen niveau van toepassing;

- Op het geheel vernieuwen van een installatie zijn wat betreft hoofdstuk 6 de voorschriften van een nieuw te bouwen bouwwerk van toepassing.

Vergunningen

Café

Drank- en horecavergunning

Wanneer in een horecafunctie alcohol wordt geschonken, is een drank- en horecavergunning verplicht. Hierin staan onder andere hygiëne- en inrichtingseisen en eisen waar het personeel aan moet voldoen.

Terrasvergunning

Wanneer in de toekomstige functie een terras is gewenst, dient hiervoor bij de gemeente een vergunning te worden aangevraagd. De eisen die hierin staan verschillen per gemeente.

Milieuvoorschriften

Een horecaonderneming dient aan verschillende milieuvoorschriften te voldoen. Deze zijn aangegeven in een HACCP-plan. Hiermee kan worden aangetoond dat aan de hygiëncode wordt voldaan.

Brouwerij

Voor het starten van een brouwerij zijn onderstaande vergunningen benodigd. Deze worden uitgelegd in het document 'Ontwerpeisen brouwerscafé'.

- Hygiëncode voor de bierbrouwerijen 2014
- Protocol Kelderbierinstallaties Nederlandse Brouwers

Bronnen

Gemeente Nijmegen. (2016, December 9). Bestemmingsplannen. Opgehaald van Ruimtelijk plannen:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?postcode=6511AA&huisnummer=52>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2013, April 25). Het Bouwbesluit 2012: verbouw en functiewijziging. Opgehaald van Rijksoverheid:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2012/08/23/infoblad-verbouw-en-functiewijziging-het-bouwbesluit-2012>

Rijksoverheid. (2011, Augustus 29). Bouwbesluit 2012. Opgehaald van Rijksoverheid:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/besluiten/2011/08/29/bouwbesluit-2012-staatsbladversie>

Spekkink, D. (2006). Bouwen aan het Programma van Eisen. Thieme Media Services: Delft.