Gemeente Amsterdam

Toetsing DO

Inpassing Fietsenstalling in MIX gebouw

5.1,2,e

5.1,2,e

1 oktober 2021 versie 2

Inhoud

Inleiding 3

1.1 Projectopzet 3

1.2 Fase Definitief Ontwerp 3

2 Kader toetsing 4

2.1 Toetsingswijze 4

2.2 Publiek - Privaat 4

2.3 Overzicht stukken 5

2.4 Overzicht geleverde documenten ontwikkelaar 6

3 Programma van eisen 7

3.1 Inleiding 7

3.2 functionele uitgangspunten 7

3.3 Technische eisen 9

3.4 Architectonisch 10

Conclusie/ aandachtspunten 11

3.5 Conclusie 11

3.6 Aandachtspunten/eisen 11

Inleiding

1.1 Projectopzet

De ontwikkeling van het Verhalenhuis en een inpandige openbare fietsenstalling is een project binnen de gebiedsontwikkeling van het centrumgebied Nieuw-West 2e fase en binnen het Mix gebouw wat door MRP wordt ontwikkeld.

In de projectopzet wordt uitgegaan van onderstaande partijen:

- Gemeente Amsterdam (Gemeentelijk Vastgoed) als toetsende instantie
- de projectontwikkelaar als partij die het project voorbereidt, uitvoert en exploiteert.

Om aan te geven aan welke voorwaarden de fietsenstalling dient te voldoet, heeft de gemeente een Programma van Eisen en basisspecificaties opgesteld. Op basis daarvan ontwerpt en realiseert de projectontwikkelaar een turn-key openbare fietsenstalling. Gemeente Amsterdam heeft een toetsende rol gedurende het hele ontwerp- en uitvoeringstraject, zij zal toetsen of de ingeleverde documenten vanuit de ontwikkelaar voldoen aan de gestelde randvoorwaarden.

Met betrekking tot de projectorganisatie en procesbeheersing is een onderscheid gemaakt in de volgende fasen:

- fase voorlopig ontwerp (VO) van het Casco;
- fase definitief ontwerp (DO) van het Casco
- fase inrichtingsontwerp en TO
- fase bouwvoorbereiding;
- fase uitvoering;
- fase nazorg.

Het project is nu uitgewerkt tot DO. Dit is aangeleverd is in de documenten set d.d. 3 september 2021. Het DO wordt verder in dit document beoordeeld.

1.2 Fase Definitief Ontwerp

In de fase definitief ontwerp wordt door de ontwikkelaar de vertaling van het PvE zichtbaar gemaakt in tekeningen.

2 Kader toetsing

2.1 Toetsingswijze

Deze rapportage betreft de toetsing van het definitief ontwerp d.d. 03.09.2021. De door de projectontwikkelaar aangeleverde DO documenten worden getoetst aan het PvE en de basis specificaties zoals opgesteld door de toekomstige beheerder van de fietsenstalling
De DO stukken worden getoetst op een turnkey basis .

De openbare fietsenstalling:

- document 'SvZ openbare fietsenstalling (turnkey realisatie MRP) dd 2021-05-04 door BvdL
- Nadere specificatie van het bij de afsprakenbrief gevoegde PVE.
- Omdat het ruimtelijk niet inpasbaar is, kan er niet aan de eis van een flauwe hellingbaan naar de kelder worden voldaan. Hierdoor is een stalling voor zware bakfietsen en scooters in de kelder niet mogelijk. Er is een ontwerpvoorstel gedaan waarbij de stalling wordt gesplitst in 2 delen.
- Een openbare fietsenstalling met stalling voor de gewone fietsen onder de begane grond bereikbaar vanaf het Verhalenhuis. En een stalling voor scooters en bakfietsen op de BG.
- circa 450 openbare fietsparkeerplekken: circa 270 openbare fietsparkeerplaatsten conform Nota parkeernomen fiets ten behoeve van het Verhalenhuis, retail- en kantoorfuncties en circa 180 extra openbare fietsparkeerplaatsen.
- De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor het beheer en toezicht van de fietsenstalling. Als het toezicht op het begane grond-gedeelte van de fietsenstalling (scooters en bakfietsen) niet binnen de beheerkaders van 1 fietsenstalling kan worden uitgevoerd, zal MRP het toezicht voor haar rekening en risico uitvoeren.
- Een beheerdersruimte bij de fietsenstalling met werkplaats.

2.2 Publiek - Privaat

Deze toets doet expliciet geen uitspraken over bouwvergunning, welstand, brandveiligheid en bestemmingsplan (publieke rol gemeente Amsterdam). Het is aan de ontwikkelaar om (pre)advies op deze onderdelen aan te vagen. Deze toets beperkt zich tot het toetsen aan de door de opdrachtgever opgestelde contractstukken. Met andere woorden, de gemeente heeft als toetsende instantie, een private rol.

2.3 Overzicht stukken

No.	Document	Opsteller	Datum
	• 200129 V9_Basisspecificatie Inpandige fietsenstalling_def • 200831 Functioneel programma fietsenstalling • 20210225 Parkeerbehoefte en basiskwaliteit fietsenstalling OBA XL • 20210304 Concept_PvE_OBA_Osdorp_v0.2 • Bijlage 4-191212_stappenplan verkeersbelastingen • Bijlage 5-20190400_normstellend_document_fietsparkeu_2.1 • Bijlage 8-Handboek siging & wayfinding v4 • OBA Zuidas Mobiliteitseisen Fietsenstalling • 200204 Oppervlaktes Stallingsplekken fiets theoretisch • 20210422 Fietsenstalling PvE Beheerdershok		

2.4 Overzicht geleverde documenten ontwikkelaar

Tekeningen

No.	Document	Opsteller	Datum
	210903_Mix_DO_dearchitectenCie	CIE	3 september 2021

3 Programma van eisen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het Definitief Ontwerp aan het Programma van Eisen en de basisspecificatie zoals benoemd onder 2.3 getoetst. Deze toetsing vindt plaats op basis van de ontwerp uitgangspunten zoals gesteld in de randvoorwaarden.

In par.3.2 wordt het ingediende DO getoetst aan de functionele eisen. In par. 3.3 3.3 de technische eisen.

3.2 functionele uitgangspunten

De gemeente toets in een later stadium nog het Technisch Ontwerp (incl inrichtingsontwerp) als afnemer van de Fietsenstalling conform concept vereenkomst.
De stalling zal een stadsstalling worden met beheerregime.... (dit is een vraag aan Fietsparkeren)

Onderstaande lijst is **niet** volledig

functionele eisen	Voldaan	Opmerkingen
Maatvoering en hoogtes		
450 fietsparkeerplaatsen	ja	Er worden 404 fietsparkeerplekken in de rekken geplaatst op -1 en 46 parkeeplekken voor bakfietsen en scooters op bg bij de entree van de parkeergarage; totaal 450 plekken.
Vrije hoogte: De vrije hoogte in de stallingsruimte dient minimaal 3100 mm te bedragen.	Uitwerken DO+	
Indeling fietsenstalling	Uitwerken DO+	Er dient een indelingstekening fietsenstalling te komen: inpassing rekken, reksoorten, afmeting gangpaden. Nb.Completer dan de huidige tekening. Zie voor eisen : basisspecificatie.
Ontsluiting		
Hellingbaan: Omdat het ruimtelijk niet inpasbaar is, kan er niet aan de eis van een flauwe hellingbaan naar de kelder worden voldaan. Hierdoor is	ja	Dit is inmiddels het uitgangspunt, de openbare fietsenstalling zal bestaan uit 2 delen.

een stalling voor zware bakfietsen en scooters in de kelder niet mogelijk. Er is een ontwerpvoorstel gedaan waarbij de stalling wordt gesplitst in 2 delen.		
Routing van de fietsenstalling, in en uitgangen, met of zonder fiets.	Uitwerken in DO+	
Vluchtgangen en brandveiligheid inzichtelijk	TO	In dit stadium nog onduidelijk
Afsluitbaarheid entree	TO	De entree moet na sluitingstijd afsluitbaar zijn
Sub-entrees	Uitwerken in DO+	Moet afsluitbaar zijn en voorzien zijn van een tourniquet
Personenlift: In het gebouw is een lift opgenomen.	Uitwerken in DO+	Niet helder of/hoe/welke lift bereikbaar gaat zijn van de fietsenkelder naar niveau 0.
Installaties		
De diverse lucht en ventilatiesystemen zijn niet inzichtelijk.	TO	Het is onduidelijk hoe de schachten (horizontaal en verticaal) van de diverse ruimten naar de techniekruimten lopen. Er kan niet getoetst worden op inpasbaarheid van de kanalen.
Vlakheid van de vloer/ voorkomen plasvorming	TO	Zie voor gehele eis basis specificatie blz 33: (Overlast door) water (nat, glad, vies, vocht) in de stalling is onwenselijk. Inregenen dient te worden voorkomen. Natte fietsers kunnen echter water meenemen de stalling in. Met name bij de entree kan dit leiden tot plasvorming / overlast. Hoe groter de spits-piek en de omvang van de stalling, des te groter het risico. Grotere plasvorming dient te worden voorkomen
Openbaar toilet, zie basis specificatie	nee	Niet getekend
Algemeen		
beheerdershok met werkplaats: Zie basis specificatie 3.01	Uitwerken in DO+	Beheerdersruimte annex werkplaats is voor circa 17,5 ingetekend. Het is zo moeilijk te beoordelen of deze ruimte zo kan gaan functioneren. Dat vraagt om meer info (o.a. routing) en nader overleg.

De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor het beheer en toezicht van de fietsenstalling. Als het toezicht op het begane grond-gedeelte van de fietsenstalling (scooters en bakfietsen) niet binnen de beheerkaders van 1 fietsenstalling kan worden uitgevoerd, zal MRP het toezicht voor haar rekening en risico uitvoeren.		
Technische ruimte: zie basis specificatie	Uitwerken in DO+	Heeft de FS een eigen Technische ruimte (dan dient er een ruimte gereserveerd te worden), of valt het onder de algemene gebouw installaties?

3.3 Technische eisen

Technische eisen	Voldaan	Opmerkingen
Constructie		
Vloerbelasting parkeerdek: zie basis specificatie hoofdstuk 6	TO	Het is onduidelijk of de vloeren aan de constructie eisen voldoen.
aansluitingen		
Er dient één centraalpunt opgenomen te worden waar de nutsaansluitingen binnen komen en daarna intern verdeeld worden.	TO	Er dienen voldoende data aansluit punten aanwezig te zijn (kassa systemen enz) en er dienen voldoende oplaadpunten aanwezig te zijn. Zie basis specificatie.

Conclusie en uitsluitingen:

- Er is getoetst op de plattegronden en doorsnedes van het DO.
- Toets op de basis specificaties en het PvE heeft niet kunnen plaatsvinden doordat er onvoldoende informatie beschikbaar is.
- Bovenstaande lijst is NIET volledig.

3.4 Architectonisch

Nvt?

Conclusie/ aandachtspunten

3.5 Conclusie

Openbare fietsstalling: de gemeente koopt de fietsenstalling turn-key.
Om het DO (van het Casco) te kunnen beoordelen is het ontwerp onvoldoende uitgewerkt.
Gevraagd wordt om een DO+ waarin voldoende informatie aanwezig is om het Casco van de Fietsenstalling te kunnen beoordelen.

3.6 Aandachtspunten/eisen

Zie eerdere opmerkingen