Gemeente Amsterdam

Toetsing DOplus RVE Parkeren

Inpassing Fietsenstalling in MIX gebouw

17 januari 2022 versie 5

Voor akkoord:		
	Naam	**Paraaf en datum**
Opstellen	5.1.2,e en 5.1.2,e	17-01-2022
Controle	5.1.2,e	17-01-2022
Akkoord	5.1.2,e RVE Parkeren)	17-01-2022

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 5

3 Programma van eisen 6

3.1 Inleiding 6

3.2 functionele uitgangspunten 6

3.3 Technische eisen 9

3.4 Architectonisch 12

Conclusie/ aandachtspunten 13

3.5 Conclusie 13

3.6 Aandachtspunten/eisen 13

Inleiding

1.1 Projectopzet

De ontwikkeling van de 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 in de documenten set d.d. 3 september 2021. Echter, omdat het DO van MIX onvoldoende informatie bevatte voor de toetsing van het Casco van de Fietsenstalling is op 15 oktober het DO+ aangeleverd. Deze toetsing heeft op dit document, het DO+, plaatsgevonden.

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 DO+ (15 okt 2021) en de update DO+ (8 december 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 fietsparkeerplaatsen 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
	Het DO+: A.T.01.-1-34 pagina's -1-5.pdf	CIE	15 oktober 2021
	Update DO+	CIE	22 november 2021
	Update DO + A.T.01.-1 en A.T. 01.0	CIE	8 december 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 ontwerpuitgangspunten 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 stadsstalling

Onderstaande lijst is **niet** volledig

functionele eisen	Voldaan	Opmerkingen
Maatvoering en hoogtes		
450 fietsparkeerplaatsen	Uitwerking in TO	Fietsenkelder: 304 m2 336 fietsen 400 h.o.h. en 82 fietsen 500 h.o.h. dit is tweelaags. Stalling voor bakfietsen en scooters: 46 in totaal Totaal 464 fietsen , bakfietsen en scooters. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de vermindering van de aantallen fietsen door het toegangsyteem wat er moet gaan komen. Verwachting is dat het totaal dan uitkomt op 440 stallingsplaatsen.
Vrije hoogte: De vrije hoogte in de stallingsruimte dient minimaal 3100 mm te bedragen.	ja	Nog niet getoetst
Indeling fietsenstalling	ja	Er dient in het TO 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 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.	ja	Dit is inmiddels het uitgangspunt, de openbare fietsenstalling zal bestaan uit 2 delen.
Routing van de fietsenstalling, in en uitgangen, met of zonder fiets.	ja	De routing is toegelicht. Voor de fietsenkelder gaan mensen met hun fiets de trap (incl fietsgoot) af, stallen hun fiets. Daarna kunnen ze terug de trap weer oplopen, of doorlopen en via een tourniquette dmv de trap/lift naar de uitgang aan de winkelstraat. Voor de stalling op de BG voor scooters en bakfietsen geldt dat de ingang tevens de uitgang is. Verkeersstromen bewonersstalling en bezoekersstalling mogen elkaar niet teveel doorkruisen. Rekening houden met toekomstige toegangspoortjes bij stalling: genoeg opstelplaatsen voor wachtenden creëren
Vluchtgangen en brandveiligheid inzichtelijk	TO	Vluchtroutes zijn helder, brandveiligheid in dit stadium nog niet. Vluchtroute vanuit scooter stalling nodig?
Afsluitbaarheid entree	TO	De entree moet na sluitingstijd afsluitbaar zijn De entree voor de stalling op de BG voor scooters en bakfietsen is nog niet helder. Toegang (bijv. deur?) moet worden afgestemd op toegangscontrole (Draaihekje oid).
Sub-entrees	ja	De sub-entree in de kelder is voorzien van een tourniquet
Personenlift: In het gebouw is een lift opgenomen.	ja	De lift is bereikbaar van de fietsenkelder naar niveau 0.

Toegangen entree	TO	De deur boven (de entree in de gevel) ook minimaal 2,5 meter breed en elektrisch. Deze entree moet herkenbaar zijn als toegang tot fietsenstalling.
Toegang fietsenkelder	TO	Deur stramien 17: Hierbij wordt opgemerkt dat er minimaal een deurbreedte van 2,5 m moet zijn en opstellingsruimte voor het toegangssysteem achter deze deur (lengte 1,5 m). De deur beneden naar de fietsenstalling mag ook gewoon een rolhek zijn.
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. De installaties voor de fietsen stalling en de scooterstalling moeten losgekoppeld zijn van alle andere installaties.
Vlakheid van de vloer/ voorkomen plasvorming	TO	Zie voor gehele eis de 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. Gootjes en coating toepassen.
Openbaar toilet, zie basis specificatie	nee	Niet getekend, er komt geen toilet.
Scooterstalling	TO	Indien hier brandstofscooters gestald worden zal er een afzuiging moeten komen., tevens een vloeistofdichte coating op de vloer.
Algemeen		
beheerdershok met werkplaats: Zie basis specificatie 3.01	Uitwerken in TO	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.	TO	In het Technisch ontwerp dient duidelijkheid verschaft te worden of en hoe deze stalling beheerbaar is als zijnde 1 stalling zonder dat dit tot hogere beheerkosten leid.
Technische ruimte: zie basis specificatie	Uitwerken in TO	Heeft de FS een eigen Technische ruimte (dan dient er een ruimte gereserveerd te worden), of valt het onder de algemene gebouw installaties?
Wand op stramien 17 zo doorzichtig mogelijk maken zodat vanuit beheerdersruimte in stalling gekeken kan worden. Onveilige en onzichtbare hoeken vanuit beheerdersruimte zichtbaar maken	TO	Sociale veiligheid dient in het Technisch Ontwerp inzichtelijk gemaakt te worden.
Beheer scooterstalling		Vanuit beheerdersruimte moet de scooterstalling bewaakt kunnen worden d.m.v. bv camera's ed.

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 centraal punt 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.

3.4 Specifieke eisen tbv fietsparkeren

Status	Beoordeling t.b.v. vaststelling DO Fietsenstalling op verzoek project OBA XL/Verhalenhuis Het DO geeft nog onvoldoende inzicht in bouwkundige zaken en geeft de afdeling Fiets en Garage daarmee nog onvoldoende inzicht en vraagt om een verdere uitwerking Naast de opmerkingen welke al opgenomen zijn in het document Toets DO plus "Inpassing Fietsenstalling in Mix gebouw" van 13 december 2021 Versie 3 Wil Fiets en Garage onderstaande inhoudelijke aandachtspunten aan het project in de vervolgfase meegeven:
Inhoudelijke beoordeling bovengenoemde DO tekeningen	Basisspecificatie Fiets: 1) De DO tekeningen geven vooralsnog nog onvoldoende inzicht of er aan de basisspecificatie Fiets versie 9 wordt voldaan, gaarne in het vervolgproces aantonen dat aan de basisspecificatie wordt voldaan. 2) Is er genoeg hoogte om een 2 laags fietsenstalling te kunnen realiseren? Versnippering Fietsenstalling 3) Om de Fietsenstalling optimaal te kunnen beheren is het gewenst dat de stalling aansluitend gerealiseerd wordt, gaarne willen we verzoeken om in het vervolgproces dit alsnog mogelijk te maken; Veiligheid en overzicht voor beheerder 4) Op de DO-tekening is een uitwerking van de Fietsenstalling zichtbaar met "dode" hoeken. Dit verlaagt de sociale veiligheid. Uit de beschikbaar gestelde stukken is niet te herleiden hoe de sociale veiligheid geborgd gaat worden. Dit vraagt nog verdere uitwerking. Installaties: 5) De DO Tekeningen geven vooralsnog nog onvoldoende inzicht in de benodigde technische installaties en/of brandveiligheidssystemen en of hier voldoende ruimte voor gereserveerd is; Incheck Systeem:

	6) De DO Tekeningen geven onvoldoende inzicht in welk systeem er voorgesteld wordt en/of er voldoende ruimte gereserveerd is voor incheck systemen (inrijpoortjes) zonder dat dit effect heeft op aantal fietsparkeerplekken in de stalling; Afwerking 7) Welke voorzieningen worden getroffen om plasvorming bij de ingang/uitgang tegen te gaan? 8) Welke voorzieningen worden er getroffen om olie of benzine aantasting tegen te gaan bij de stalling van de scooters ?
Financiële consequenties Fietsenstalling (kosten, omvang, incidenteel of structureel, boeking en dekking)	Er is een globale exploitatieberekening opgesteld welke in het verdere uitwerkingsproces mogelijk aangescherpt dient te worden, indien er in de ontwerp en/of bouwfase keuzes worden gemaakt die het efficiënt beheren van de ruimte verminderen.

Conclusie en uitsluitingen:

- Er is getoetst op de plattegronden van het DO+ (15 okt 2021).
- Er is getoetst op de hoofdlijnen (het casco), locatie, routing, afmetingen, inpassing, ontsluiting etc.
- Toets op de basis specificaties en het PvE heeft niet kunnen plaatsvinden doordat er onvoldoende informatie beschikbaar is.
- Bovenstaande lijst is NIET volledig.

3.5 Architectonisch

Entree Fietsenstalling moet herkenbaar zijn.

Conclusie/ aandachtspunten

3.6 Conclusie

Openbare fietsstalling: de gemeente koopt de fietsenstalling turn-key.
Het DO+ en de update van het DO+ is voldoende toetsbaar en akkoord met onderstaande voorwaarden:

- zie opmerkingen die geplaatst zijn bij de onderdelen die nog verder dienen worden uitgewerkt in het T.O., cq nog aangepast dienen te worden.
- indien aan de bovengenoemde voorwaarden/verdere uitwerking in het vervolgproces wordt voldaan en deze verder door middel van uitwerking/toets door het project wordt aangetoond dat aan de basisspecificatie Fiets wordt voldaan voordat tot daadwerkelijke realisatie wordt overgegaan.

3.7 Aandachtspunten/eisen

Zie eerdere opmerkingen