



Contact
T 020 719 23 55
E info@commonaffairs.nl

Adres
KNSM-laan 75
1019 LB ADAM

Memo

Project: Aarhof in Alphen aan den Rijn

Onderwerp: notitie gezamenlijke fietsenbergingen, gelijkwaardige oplossing

Datum: 22 09 2023

Opsteller: Philip Palmer, architect

Inleiding

Voor het project Aarhof in Alphen aan de Rijn willen we, conform artikel 2 van de beleidsregel gemeenschappelijke bergingen gemeente Alphen aan den Rijn, de gelijkwaardigheid gaan toepassen op grond van artikel 1.3 Bouwbesluit. We willen dus afwijken van de prestatie-eisen die het Bouwbesluit stelt aan buitenbergingen. In deze notitie geven we aan hoe we willen voldoen aan de in artikel 4, 5 en 6 opgenomen voorwaarden en de in artikel 7 aangegeven kwaliteitseisen. Per punt wordt dit in blauw aangegeven. We zoomen niet in op specifieke situaties, maar geven aan welke regels we letterlijk over nemen en waar we er eventueel (deels) vanaf (willen) wijken.

Beleidsregel gemeenschappelijke bergingen gemeente Alphen aan den Rijn

Artikel 3 Beheer

3. Een collectieve fietsenstalling omvat de fietsplekken voor maximaal 100 woningen; Voor de lage toren (toren F, noordzijde) zullen we net iets meer dan 100 woningen maken, namelijk 113. Het gaat echter om één duidelijke fietsenstalling voor dit woonblok met het merendeel van de fietsen op één niveau.
4. Bij meer dan 100 woningen is het aantal fietsplekken per collectieve stalling ongeveer gelijk en zijn de stallingen toegewezen aan het deel van de woningen waarvoor ze bestemd zijn; Blok A (woonblok aan de Aarkade) bestaat uit 22 appartementen en krijgt een eigen inpandige fietsenstalling. Voor de blokken BC (53 appartementen), D (36 appartementen) en toren E (86 appartementen) komt er een collectieve gezamenlijke centrale fietsenstalling. Deze centrale stalling komt op de verdieping van het voormalig HEMA pand met een gelijkvloerse uitbreiding. In deze stalling worden de plekken verdeeld per blok in een aantal zones.

Artikel 4 Aantal fietsplekken in gemeenschappelijke fietsenberging

- 1) Het aantal fietsplekken per woning
- 2) De vormgeving (afmetingen) van fietsplekken
Moet voldoen aan eisen zoals benoemd in de Nota Parkeernormen, de gemeentelijke beleidsregel (Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen ad Rijn)
Aantal en vormgeving van fietsplekken worden benoemd in het hoofdstuk Nota Parkeernormen. De relevante punten uit deze nota worden na de beleidsregel punten benoemd.
- 3) Dubbellaags fietsenrekken (etagerekken) zijn niet toegestaan

Etagerekken zullen niet worden niet toegepast in dit project. In ieder geval niet voor de vereiste fietsplekken. Wél zullen we deze eventueel toepassen in blok A om extra plekken te realiseren voor de appartementen waarvoor dit niet vereist is.

Artikel 5 Stalling voor scootmobielen

1. Er wordt rekening gehouden met tenminste de volgende afmetingen van een scootmobiel:

lengte: 1,40 meter, breedte: 0,70 meter. Met ruimte voor manoeuvreren en in- en uitstappen komt de gemiddelde oppervlakte op: 3 m² per scootmobiel;

We houden een gemiddelde ruimte reservering aan van 3m² per scootmobiel.

We zullen zorgen dat deze minimale afmeting per scootmobiel aan ruimte ingepast wordt.

2. De totale afmeting van een gemeenschappelijke stalling voor scootmobielen voldoet aan de formule in onderstaande tabel:

Oppervlakte stallingsruimte scootmobielen

Aantal woningen < 50 -> aantal woningen / 7 x 3 m²

Aantal woningen 50 tot 100 -> aantal woningen / 9 x 3 m²

Aantal woningen 100 tot 150 -> aantal woningen / 11 x 3 m²

We gebruiken de bovengenoemde formules om de hoeveelheid oppervlakte te bepalen.

De positie van de scootmobielen verschilt per blok. Soms worden deze direct nabij de hoofd entreehal geplaatst, soms ook nabij de hallen op de verdieping(en). Altijd in een afzonderlijke ruimte.

Artikel 6 Oppervlakte interne berging

1. Bij de toepassing van gelijkwaardigheid wordt in de woningen een berging met een gebruiksoppervlakte van 2,7 m² gerealiseerd; deze berging is onderdeel van de gelijkwaardige oplossing;

Ieder appartement boven de 50 m² GO, zonder individuele berging, krijgt een interne berging met een (netto) gebruiksoppervlak van 2.7m², exclusief installaties.

3. Het oppervlak dat een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouw-gebonden installatie inneemt wordt niet meegerekend bij het bepalen van het oppervlak van de berging;

De installaties tellen we niet mee in de 2.7m² netto gebruiksoppervlak. De interne bergingen zullen om dit te behalen daarom netto ca. 4m² of groter worden, inclusief installatie apparatuur zoals hierboven omschreven.

4. De berging heeft een minimale breedte van één meter aan vrije ruimte en een minimale hoogte van 2,30meter.

De hoogte van 2.3m van de individuele interne berging wordt ten alle tijden gehaald. Dit is wel een aandachtspunt in de verdere uitwerking van de techniek (uitwerking apparatuur en bijbehorende kanalen)

Artikel 7 Kwaliteitseisen gemeenschappelijke fietsenbergingen en scootmobielstallingen

Bij zijn oordeel over de gelijkwaardigheid als bedoeld in artikel 2, vierde lid, betreft het college in ieder geval de kwaliteitseisen t.a.v. gemeenschappelijke fietsenbergingen(bereikbaarheid, bruikbaarheid etc.) die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen.

Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn

Parkeernorm wonen ->

Parkeernorm per woning, appartement: per geheel van 25m²GBO = 1 fiets (pagina 18/24)

In onze berekeningen gaan we nu uit van 1 fiets per geheel van 25m² gebruiksoppervlak.

C. gebruik, locaties, waardering en eisen aan parkeerplaatsen fiets (pagina 22/24)

Gebruik en locatie parkeervoorzieningen fiets

Bij appartementen: ligging en ontsluiting in pandige fietsenbergingen

1. in pandige fietsenbergingen liggen bij voorkeur op de begane grond van een gebouw

We maken een fietsenberging op de begane grond voor Blok A, aan de Aarkade. Toren F (lage toren, noord) krijgt een fietsenstalling op de verdieping. De verdieping wordt bereikbaar gemaakt met een speciale fietstrap, type Velo Comfort van Lo-Minck fiets

systemen (of gelijkwaardig). Deze fietstrap heeft een helling van 17 graden, een sleepsysteem aan een zijde (voor omhoog) en een borstelgoot aan de andere zijde (voor omlaag). Ruimte voor brommers en een deel van de bijzondere fietsen komt op de begane grond.

Blokken BC, D en toren E krijgen een centrale gezamenlijke fietsenstalling op de verdieping van het voormalig HEMA pand. Deze wordt bereikbaar gemaakt met eenzelfde fietstrap als bij toren F (type Velo Comfort van Lo-Minck), in combinatie met een hiervoor geschikte aparte fietslift. Ruimte voor de speciale fietsen/ brommers is ook op de verdieping gereserveerd in deze centrale stalling (met de aparte lift bereikbaar)

2. bij ligging in een kelder of op een verdieping moet een fietsvriendelijke toegang worden gemaakt met een helling van maximaal 10 graden voor een trap en maximaal 5 graden voor een hellingbaan (pagina 22/24)

De trappen zijn speciale fietstrappen, type Velo Comfort van Lo-Minck fiets systemen, met een hellingshoek van 17 graden. Dit systeem is besproken met de gemeente.

3. naast een trap minimaal 1 goot van (ongeveer) 10 cm breed en 4 cm diep; bij ontsluiting

van meer dan 15 fietsenbergingen aan beide zijden van de trap een goot met de voornoemde afmetingen (pagina 23/ 24)

De fietstrappen krijgen aan beide zijden een goot; aan één zijde een goot met een sleepsysteem om de fiets omhoog te trekken en aan één zijde een borstelgoot om weerstand te bieden bij het omlaag gaan. Brommers gaan niet omhoog met deze trap. Of ze staan beneden (in geval van toren F), of ze kunnen met de lift (in geval van Blok BC, D, E).

4. boven- en onderaan de trap of hellingbaan dient een vlak plateau aanwezig te zijn van minimaal 2 meter (pagina 23/ 24)

Het plateau boven- en onderaan de fietstrappen maken we minimaal 2m lang.

5. gangpaden en hellingbanen of trappen zijn minimaal 1,20 meter breed, bij ontsluiting van meer dan 15 fietsenbergingen zijn deze minimaal 2 meter breed (pagina 23/ 24)

De gangpaden verschillen in maat, maar maken we ca. 2m breed. De fietstrappen hebben een totaalmaat van ruim 2,5m

6. de toegang(en) vanaf buiten is (zijn) gelegen aan of nabij de zijde van de openbare weg waarop de toegangsroute is aangesloten (pagina 23/ 24)

De entrees van de fietsenbergingen zijn direct vanaf de openbare weg toegankelijk.

De fietsenberging in Blok A direct vanaf de Aarkade, de fietsenberging voor Blok BC, D en E direct vanaf de Van Boetzelaerstraat. De fietsenberging ten behoeve van toren F is via de expeditie aan de Aarkade bereikbaar.

- De loopafstand tussen de deur van een stalling en buitendeur en tussen de deur van een stalling en een deur naar lift of trappenhuis is maximaal 15 meter.

Grotere afstanden alleen met toestemming van de gemeente (pagina 23/ 24)

Bij de centrale fietsenstalling voor de verschillende blokken BC, D en E zijn de afstanden langer. Dit is besproken met de gemeente en wordt niet als een probleem gezien.

- Per 5 fietsparkeerplaatsen of gedeelte daarvan is er 1 oplaadpunt voor een elektrische fiets (pagina 23/ 24)

Deze elektrische oplaadpunten (1 op de 5) dienen technisch georganiseerd te gaan worden.

Overige gebouwen en voorzieningen (pagina 23/ 24)

1. fietsparkeerplaatsen liggen in principe op eigen terrein

Alle inbandige fietsenbergingen voor de bewoners van de appartementen liggen op eigen terrein.

2. fietsparkeerplaatsen voor bezoekers en personeel zijn bij voorkeur van elkaar gescheiden

Fiets parkeren bewoners houden we gescheiden van bezoekers en personeel.

Bezoekers en personeel dient in de openbare ruimte opgelost te worden. Door de gehele transformatie is er sprake van een reductie van het aantal fietsplekken die op te lossen zijn in de openbare ruimte. Dat komt door de reductie van het commercieel oppervlak.

Zie onderstaande balans:

FIETS PARKEERBEHOEFTE WONINGEN DE AARHOF

Parkeernorm Alphen aan den Rijn 2020

norm bezoekersparkeren fietsen 0,3

Aantal app	Totaal
0,3	310
	93

Fiets parkeerbehoefte woningen na reductie dubbelgebruik

	Bezoek	Totaal
Parkeerbehoefte fietsen woningen	93,0	
Gebruik zaterdagmiddag (maatgevend)	60%	55,8

Fiets parkeerbehoefte woningen na reductie dubbelgebruik

55,8

Fiets parkeerbehoefte commercieel

Aantallen

Commercieel bestand (m ²)	13.451
Commercieel De Aarhof (m ²)	9.934
Commercieel Van Manderslostraat (m ²)	495
Commercieel Van Haren verdiepingen	312
	10.429
Reductie commercieel (m ²)	-3.022
Parkeernorm commercieel (per 100m ²)	3,5
Reductie fiets parkeerplaatsen commercieel	-105,8
Verdeling aandeel bezoekers en werknemers	
85% bezoekers	-89,9
15% werknemers	-15,9

Balans fietsparkeren

Totaal

Fiets parkeerbehoefte woningen De Aarhof	55,8
Reductie fiets parkeerbehoefte winkelcentrum De Aarhof	-105,8
Parkeerbalans (minder fietsen nodig door de transformatie)	-50,0

3. fietsparkeerplaatsen voor personeel bij voorkeur inpandig, in ieder geval overdekt
 Fiets parkeren personeel kunnen we niet inpandig oplossen. Zal opgelost moeten worden in de openbare ruimte.

4. De loopafstand tussen stallingen en een toegang van de bestemming is maximaal 25 meter. Grotere afstanden alleen met toestemming van de gemeente
 Bij de centrale fietsenstalling voor de verschillende blokken BC, D en E zijn de afstanden langer. Dit is besproken met de gemeente en wordt niet als een probleem gezien.

5. Bij meerdere ingangen dienen de fietsparkeerplaatsen te worden verdeeld over de ingangen naar verhouding van verwachte aantallen per ingang
 Bij de centrale gezamenlijke fietsenberging voor Blok BC, D en E is er één hoofdentree maar zijn er een aantal sub entrees naar verschillende zones van de verschillende blokken. Fietsen worden verdeeld per blok (BC, D en E) over een ruimte.

De fietsenberging van Blok A bestaat uit één ruimte met één ingang. Voor Toren F is er één hoofdruimte op de verdieping met een ingang vanuit binnen, en daarnaast een afzonderlijke ruimte voor brommers en te grote speciale fietsen op de begane grond met een afzonderlijke entree.

6. Per 10 fietsparkeerplaatsen of gedeelte daarvan minimaal 1 parkeerplaats voor bromfietsen en afwijkende fietsen met een breedte van 1 meter zonder fietsrek of aanleunvoorziening.

10% van het totaal benodigde aantal fietsen per appartementen blok reserveren we voor bromfietsen/ afwijkende fietsen. De ruimte die we reserveren is h.o.h. 1000mm.

90 % van de plekken zijn reguliere plekken. Deze krijgen een h.o.h. afstand van 500mm.

7. Per 10 fietsparkeerplaatsen voor personeel of gedeelte daarvan minimaal 1 oplaadpunt voor een elektrische fiets aanbrengen met een minimum van 1

n.v.t, fiets parkeren personeel wordt opgelost (zoals besproken met de gemeente) in openbaar gebied.

2. Waardering parkeerplaatsen fiets (pagina 23/ 24)

Bij het toepassen van hoog-laag rekken geldt een maximale capaciteit van 0,75 x aantal plaatsen. De hart op hart afstand tussen een hoog en een laag rek is minimaal 40 centimeter.

De hoog-laag rekken worden wel toegepast, echter met een ruimere hart op hart afstand, namelijk h.o.h. 500mm. Dat betekent meer ruimte en comfort per plek; in plaats van 5 fietsplekken per strekkende 2m maken wij dus 4 fietsplekken per 2 strekkende meter.

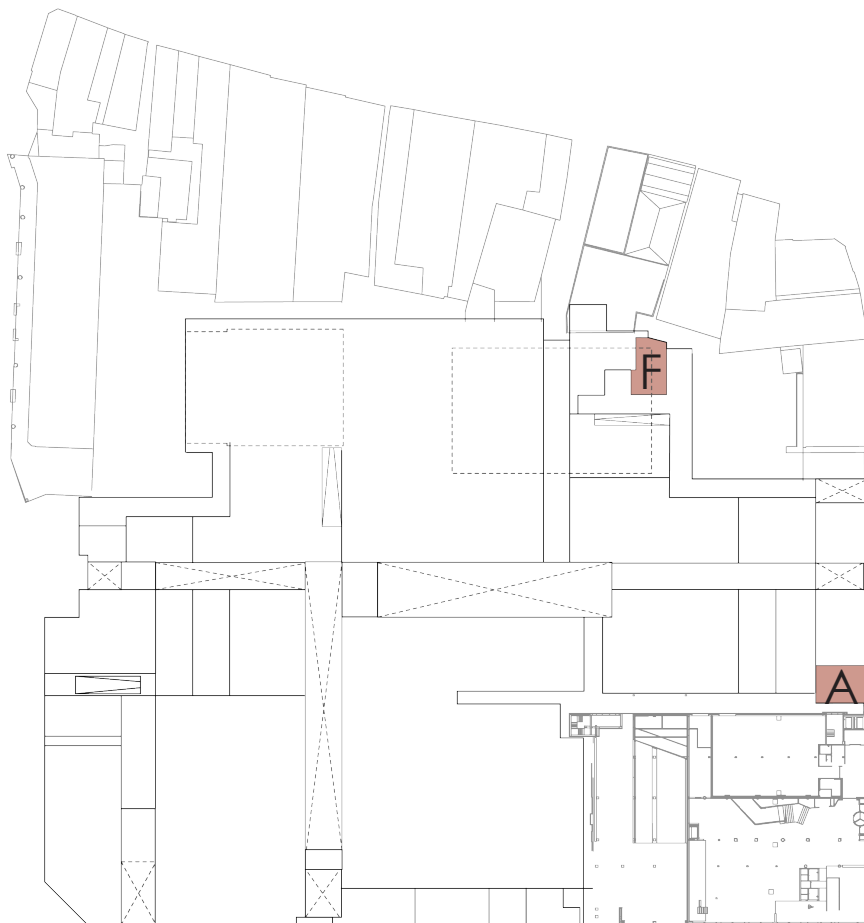
De fietsenstalling is ook alleen voor de bewoners. Dit gegeven, in combinatie met de ruimere hart op hart afstand leidt er toe dat de stalling volledig benut kan worden. De capaciteit is gelijk aan het aantal aanwezige plekken. Dit is zo besproken en vastgelegd met de gemeente.

Het toewijzen van een deel van de plekken, bijvoorbeeld per 10 woningen een aantal plekken zou in de uitvoering een mogelijkheid zijn, maar is niet noodzakelijk.

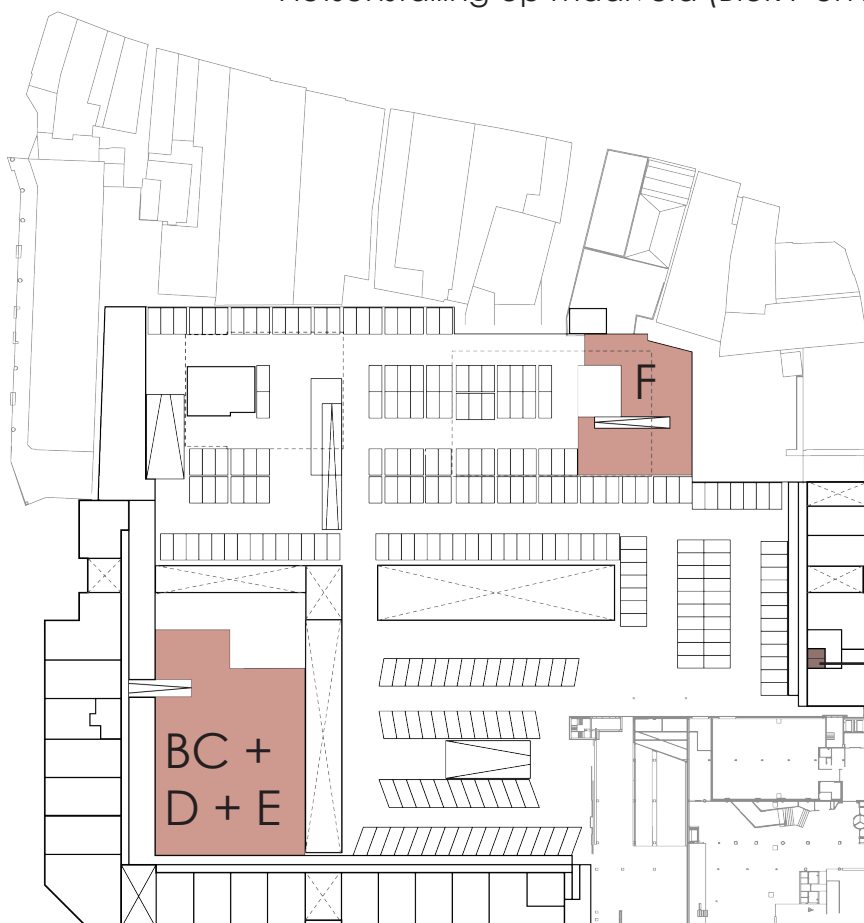
3. Eisen aan parkeervoorzieningen fiets (pagina 23/ 24)

De fietsparkeervoorzieningen moeten voldoen aan de fietsparkeur. Fietsparkeur zijn normen die de kwaliteit van een fietsenrek garanderen

In de uitwerking zullen de juiste leveranciers/ (onder)aannemers gekozen moeten worden om aan de eisen van fietsparkeur te voldoen voor zo ver als mogelijk.



Fietsenstalling op maaiveld (Blok F en A)



Bergingen grote
appartementen
blok A
(elke verdieping)

Fietsenstalling op V1/ dek HEMA en Blok F

Eisen benodigd aantal fietsen en scootmobielen

Aantal fietsen benodigd

Aantal scootmobielen benodigd

Aantal fietsen bezoek

26-50m2	51-75m2	76-100m2	100-125m2	126-150m2	151-175m2	176-200m2	200-225m2	226-250m2
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,14	0,11	0,11	0,09	0,09	0,08	0,08	0,07	0,07
0,30								

Vereist per blok

8							
BLOK A*	* 8 woningen 75-100 met eigen bergingen (niet meegeteld)						
gbo	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	
	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	totaal
aantal woningen	3	11	0	0	0	0	14
norm 1 fpp/geh 25m2	1	2	3	4	5	6	
aantal fpp vereist	3	22	0	0	0	0	25
fpp aanwezig regulier							22
fpp aanwezig speciaal/ breed							3
Totaal fpp aanwezig							34
fpp aanwezig regulier							30
fpp aanwezig speciaal/ breed							4
aantal scootmobielen vereist	0,43	1,22	0,89	0,00	0,00	0,00	3
Totaal scootmobielen aanwezig							4
Aantal fpp bezoek vereist							7

BLOK BC	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	
gbo	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	totaal
aantal woningen	0	48	1	4	0	0	53
norm 1 fpp/geh 25m2	1	2	3	4	5	6	
aantal fpp vereist	0	96	3	16	0	0	115
fpp aanwezig regulier							103
fpp aanwezig speciaal/ breed							12
Totaal fpp aanwezig							116
fpp aanwezig regulier							104
fpp aanwezig speciaal/ breed							12
aantal scootmobielen vereist	0,00	5,33	0,11	0,36	0,00	0,00	6
Totaal scootmobielen aanwezig							9
Aantal fpp bezoek vereist							16

BLOK D	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	
gbo	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	totaal
aantal woningen	1	5	25	5	0	0	36
norm 1 fpp/geh 25m2	1	2	3	4	5	6	
aantal fpp vereist	1	10	75	20	0	0	106
fpp aanwezig regulier							95
fpp aanwezig speciaal/ breed							11
Totaal fpp aanwezig							112
fpp aanwezig regulier							97
fpp aanwezig speciaal/ breed							15
aantal scootmobielen vereist	0,14	0,56	2,78	0,45	0,00	0,00	4
Totaal scootmobielen aanwezig							6
Aantal fpp bezoek vereist							11

BLOK E	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	
gbo	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	totaal
aantal woningen	0	6	44	26	6	4	86
norm 1 fpp/geh 25m2	1	2	3	4	5	6	
aantal fpp vereist	0	12	132	104	30	24	302
fpp aanwezig regulier							272
fpp aanwezig speciaal/ breed							30
Totaal fpp aanwezig							302
fpp aanwezig regulier							272
fpp aanwezig speciaal/ breed							30
aantal scootmobielen vereist	0,00	0,67	4,89	2,36	0,55	0,31	9
Totaal scootmobielen aanwezig							10
Aantal fpp bezoek vereist							26

BLOK F	25-50	50-75	75-100	100-125	125-150	150-175	
gbo	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	totaal
aantal woningen	0	91	20	2	0	0	113
norm 1 fpp/geh 25m2	1	2	3	4	5	6	
aantal fpp vereist	0	182	60	8	0	0	250
fpp aanwezig regulier							225
fpp aanwezig speciaal/ breed							25
Totaal fpp aanwezig							254
fpp aanwezig regulier							229
fpp aanwezig speciaal/ breed							25
aantal scootmobielen vereist	0,00	10,11	2,22	0,18	0,00	0,00	13
Totaal scootmobielen aanwezig							13
Aantal fpp bezoek vereist							34

TOTAAL AANTALLEN							
aantal woningen (zonder de 8 met eigen berging)							302
aantal woningen totaal							310
Totaal fpp vereist, voor 302 woningen							798
Totaal fpp aanwezig							818
waarvan aanwezig regulier							732
waarvan aanwezig speciaal/ breed							86
Aanwezig in centrale stalling voor BLOK BC, D, E							530
waarvan aanwezig regulier							473
waarvan aanwezig speciaal/ breed							57
Totaal scootmobielen vereist, voor 310 woningen							34
Totaal scootmobielen aanwezig							42
Totaal fpp bezoekers vereist, voor 310 woningen. Op te lossen in de openbare ruimte							93
							met 60% dubbel gebruik
							56

TOTAAL OVERZICHT	Reguliere Fietsen vereist	Reguliere Fietsen aanwezig	Reguliere bergingen aanwezig	Speciale Fietsen vereist	Speciale Fietsen aanwezig	Scoot-mobiels vereist	Scoot-mobiels aanwezig
Aantal fietsen							
Blok A	22	30	8	3	4	3	4
Blok B, C	103	104	0	12	12	6	9
Blok D	95	97	0	11	15	4	6
Blok E	272	272	0	30	30	9	10
Blok F	225	229	0	25	25	13	13
TOTAAL	717	732	8	80	86	34	42

Totaal vereist	Totaal aanwezig
798	818

	Fietsen regulier vereist	Fietsen regulier aanwezig	Fietsen speciaal vereist	Fietsen speciaal aanwezig
Aantal fietsen op dek				
Dek (B,C + D + E)	470	473	52	57