

# Programma van Eisen Casco Personeelsfietsenstalling Gemeente Zoetermeer – Frankrijklaan

(concept voor ontwikkelaar)

---

## 1. Inleiding en doelstelling

De gemeente Zoetermeer ontwikkelt op de locatie Frankrijklaan een in pandige **personeelsfietsenstalling** als onderdeel van de ontwikkeling *Markt 10*. De stalling vervangt de huidige personeelsstalling bij het Stadhuis en biedt ruimte aan minimaal **350 fietsen** van medewerkers.

Het doel van dit Programma van Eisen (PvE) is het vastleggen van alle eisen die gelden voor de casco-oplevering door de ontwikkelaar én de randvoorwaarden voor de latere inrichting door de gemeente.

Het PvE maakt onderdeel uit van de koop-realisatieovereenkomst.

Tijdens de aanbestedingsprocedure wordt een meer gedetailleerd PvE beschikbaar gesteld.

## 2. Verantwoordelijkheden

De **ontwikkelaar** is verantwoordelijk voor:

- De **casco bouwkundige, constructieve en installatietechnische** oplevering van de fietsenstalling.
- Het realiseren van de hoofd-aansluitpunten (elektra, water, ventilatie, data,), met uitzondering van riolering. Deze dient volledig geïntegreerd te zijn in het Casco.
- Het voldoen aan alle geldende **wet- en regelgeving (BBL 2024, NEN, NEN-EN)**.
- Aanvragen en verkrijgen NUTS-aansluitingen (gemeente neemt deze over na oplevering), waaronder de aansluitingen voor de fietsenstalling.

De **gemeente Zoetermeer** is verantwoordelijk voor:

- De **afbouw en inrichting** van de fietsenstalling, waaronder het plaatsen van rekken, lockers, verlichting, signing en exploitatievoorzieningen.
- De **brandveiligheid en gebruiksvergunning** na inrichting.
- Het realiseren van alle aansluitpunten na de hoofdaansluitingen (elektra, water, ventilatie, data).

**Toelichting voor ontwikkelaar:** het casco moet volledig voorbereid zijn voor de afbouw, inclusief logische posities van aansluitpunten en bouwkundige voorzieningen voor installaties.

## CASCO

### 3. Ruimtelijk programma en indeling

- **Oppervlakte:** minimaal **700m<sup>2</sup> BVO**, met ruimte voor 400 stallingsplaatsen.
- **Vrije hoogte:** minimaal **3,20 m (Let op: ontwikkelaar dient wel uit te gaan van 4,5m verdiepingshoogte voor de plint.)** vrij van obstakels voor dubbellaags rekken.
- **Routing:** hoofdgangpad **3.000 mm**, subpaden **2.100 mm**, vluchtroute **1.500 mm**. Geen doodlopende paden.
- **Toegang:** gelijkvloers bereikbaar vanaf maaiveld via schuifdeur met pasjestoegang.
- **Positie en afmetingen noodstroomaggregaat:** 4.000 × 6.000 mm af te sluiten met een hekwerk, zodat er geen toegang is voor onbevoegden. Voorzien van ventilatie(kanaal) en aanvoer voor diesel.
- **Containerruimte (12 m<sup>2</sup>) en fietsenstalling:** fysiek gescheiden van aggregaatruimte.
- **Brandcompartimentering:** ruimtes dienen te voldoen aan brandveiligheidseisen conform **BBL afdeling 3.12**.
- **Schoonmaakruimte:** 2 m<sup>2</sup> met uitstortgootsteen, wateraansluiting en vuilwaterafvoer.

### 4. Bouwkundige eisen

- **Fundering en draagstructuur:** betonconstructie conform NEN-EN 1992.
- **Wanden:** kalkzandsteen of beton, brandwerend  $\geq 60$  min, sausklaar afgewerkt.
- **Scheidingswand met woningen:** brandwerend (EI60) en geluidsisolerend  $\geq$  DnT,A 47 dB.
- **Vloer:** monolithisch afgewerkte betonvloer geschikt voor toepassen met antislipcoating (min. R10). Vloerafwerking dient geschikt te zijn voor nat reinigen.
- **Gevel:** Gevel past binnen Beeldkwaliteitsplan. In het geval de gevel gesloten is, dan dient nadrukkelijk rekening gehouden te worden met ventilatie en dat het ventilatiesysteem ook technisch en ruimtelijk mogelijk is o.a. i.r.t. de vrije hoogte en de dimensionering van de kanalen.
- **Plafond:** onafgewerkt, leidingtracés zichtbaar toegestaan.
- **Afwerking:** onderhoudsarme materialen (geen staal zonder coating).
- **Vochthuishouding:** ruimte droog en vorstvrij te houden.

### 5. Constructieve eisen

- **Vloerbelasting:** minimaal **5 kN/m<sup>2</sup>**. Ter plaatse van noodstroomaggregaat (NSA) aanvullende eisen. De vloer in de NSA-ruimte is geschikt voor een gelijkmatig verdeelde karakteristieke belasting **15 kN/m<sup>2</sup>** én op geconcentreerde puntlasten  $\geq$  **60 kN** per oplegpunt (skid/veer- of rubbersteunen), met toetsing in UGT volgens NEN-EN

1990/1991 inclusief dynamische toeslag van 10–20 % i.v.m. motortrillingen. De vloer is vloeistofdicht en bestand tegen brandstof/koelmiddelen. Neem C30/37 beton (minimaal) met pons- en scheurcontrole rond oplegpunten, vloerdikte indicatief  $\geq 200$  mm (exact door constructeur te bepalen), begrens doorbuiging tot  $L/500$  en waarborg dat de resulterende trillingen in aangrenzende ruimten  $v_{tril} \leq 0,8$  mm/s blijven. Indien uit “ad.7. Elektrotechnische installaties” blijkt dat hogere belastingen noodzakelijk zijn dan worden bovenstaande ontwerpeisen opwaarts aangepast.

- **Draagconstructie:** geschikt voor extra gewicht van de inrichting (fietsenrekken, lockers, e-bike oplaadpunten).
- **Dilataties** voorzien op overgangen naar andere bouwdelen.
- Betonkwaliteit minimaal **C25/30 XC2**.
- Wanden, vloeren en plafonds geschikt voor bevestigingspunten voor mechanische verankeringen.

## 6. Werktuigbouwkundige installaties

- **Verwarming:** ten behoeve van NSA-ruimte en werkkast met wateraansluiting. Aansluiting met afsluiter aanwezig, vorstvrij houden  $\geq 10$  °C.
- **Vuilwaterafvoer:** aangesloten op vuilwaterleiding. Indien nodig hemelwaterafvoer.
- **Brandveiligheid:** indien nodig ten behoeve van brandveiligheid brandslanghaspel ( $\varnothing 25$  mm), rookdetectie, handmelders, noodverlichting, etc.

## 7. Elektrotechnische installaties

- **Hoofdaansluiting:** 3x25A (uitbreidbaar tot 3x63A). Energieverbruik moet uitleesbaar zijn.
- **Technische ruimte:** voorbereid met aparte groepen voor verlichting, oplaadpunten, en noodverlichting.
- **Aardlekbeveiliging:** 30 mA op alle eindgroepen.
- **Oplaadpunten e-bikes:**  
Brandveilig opladen via geventileerde lockers, met rookdetectie en noodstopvoorziening.

## 8. Toegankelijkheid en veiligheid

- **Toegang:** gelijkvloers, drempelloos. Voorzien van een schuifdeur, met vrije doorgang van 2.000 mm. breed.
- **Entreepositie:** Aan zijde entree Stadhuis Frankrijklaan 6.
- **Deuren:** automatische schuifdeur met handmatige noodontgrendeling.

- **Vluchtroutes:** conform BBL 4.16, voorzien van noodverlichting en belijning.
- **Signage:** contrasterende markering conform NEN 3011.
- **Toegankelijkheid mindervaliden:** 1 route zonder hoogteverschil; draaicirkel  $\geq 1.500$  mm.

## AFBOUW & INRICHTING

### ad. 6. Werktuigbouwkundige installaties

- **WATERAANSLUITING:**  
*Koud + warmwateraansluiting met uitstortgootsteen.*
- **Luchtverversing:** voldoet aan **BBL 2024 hoofdstuk 4.16.**

### ad. 7. Elektrotechnische installaties

- **Verlichting:** gewenste verlichtingssterkte is 300 300 lux (comfortniveau)
- LED-armaturen, 4000K, CRI  $\geq 80$ , levensduur  $\geq 50.000$  uur.
- Bewegingssensoren en daglichtregeling in zones.
- **Noodverlichting:** conform NEN-EN 1838, autonoom  $\geq 1$  uur.
- **Dataverbinding:** CAT6 of beter, gekoppeld aan gemeentelijk netwerk.
- **Aggregaat:** Het aggregaat staat bij voorkeur op een inertieblok (massa 2–3× machinegewicht) met veer/demper-opstelling; drukverdeling onder oplegpunten d.m.v. stalen strippen/stelplaten. Definitieve verificatie gebeurt op basis van fabrikantgegevens (gewicht leeg/bedrijf, aantal en positie oplegpunten/footprint, inertieblok, tankvolume).

## 9. Brandveiligheid elektrische fietsen

- **Huidige norm (BBL 2024):**  
Brandcompartimentering 60 minuten, rookdetectie, rookmelders gekoppeld aan brandmeldinstallatie.
- **En voorbereiden op toekomstige RVO-regime**  
Laadzone als apart compartiment, rookdetectie, CO<sub>2</sub>-blussing, temperatuurmonitoring, en noodstroom-afschakeling bij overbelasting.

## 10. Beveiliging en toegangscontrole

- **Pasjessysteem:**  
Toegang via gemeentelijk personeelsbadge-systeem (Mifare DESFire EV2 of gelijkwaardig).

Integratie met bestaande gemeentelijke toegangsssoftware (bijv. Nedap AEOS of Paxton).

- Er dient een backbone met stadhuis te zijn
- **Cameratoezicht:**  
Aantal camera's afhankelijk van hoe de ruimte eruit komt te zien. Met camera's dient de gehele fietsenstalling bewaakt te kunnen worden. Camera's zullen aangesloten worden op systeem van de gemeente.
- **Inbraakbeveiliging 24/7 toegang gewenst.**
- **Verlichting bij nacht:** minimaal 50 lux in inactieve zones (veiligheidsniveau).

## 11. Duurzaamheid en energie

- Afbouw en inrichting sluit aan bij algemene duurzaamheidseisen zoals gesteld in de aanbesteding.

## 12. Inrichting

- **Type fietsenrekken:** dubbellaags rekken (90%), enkel-laags XL-plekken (10%) voor bakfietsen en fatbikes, conform Movares-rapport scenario 2.
- **Verhouding fietsen:** 45% regulier, 45% met accessoires (krat, kinderzitje), 10% afwijkend formaat.
- **Verlichting inrichting:** LED 300 lux boven looproutes, 200 lux boven rekken.
- **Aankleding:** kleuraccenten, kunst en signalisatie voor herkenbaarheid.
- **Lockers:** per 10 rekken 1 locker, geschikt voor helm en accu. Oplaadpunten: geïntegreerd in lockers, maximaal vermogen per rij 3,5 kW.
- **Bewegwijzering:** conform gemeentelijke huisstijl.

---

## 14. Slotopmerking

Dit PvE vormt het uitgangspunt voor ontwerp, DO/TO-fase en realisatie van de casco fietsenstalling.