

BLVC-plan
Schuitenhuisstraat

Projectnummer: 22200326
Vestiging: Van Wijnen Lelystad
Opsteller: 5.1, 2, e
Versiedatum: 16-09-2025 wijz. a. 24-11-2025

Inhoud

Inhoud 2
1 Inleiding 3
2 Projectanalyse 3
2.1 Projectomschrijving 3
2.2 Planning 3
2.3 Werktijden 3
2.4 Overlegstructuur 3
3 Projectorganisatie 4
4 Omgevingsscan 6
4.1 Wegen 6
4.2 Parkeren bouwplaats personeel 6
4.3 Omringende functies 6
4.4 Omringende maatschappelijke functies / hulpdiensten 7
4.5 Evenementen 7
4.6 Ondergrondse infrastructuur 7
4.7 (Eventuele) afspraken met betrokken partijen 7
5 Situatieschets bouwplaats 8
6 Bereikbaarheid 9
7 Leefbaarheid 10
8 Veiligheid 11
8.1 Inrichting bouwplaatsruimte/bouwplaatsterrein 11
8.2 Transportbewegingen 11
9 Communicatie 13
10 Overzicht risico's/knelpunten 14
Bijlage 15

1 Inleiding

Dit BLVC-plan betreft de nieuwbouw van een zorgcomplex genaamd “Het Schuitenhuis” De opdrachtgevende partij is Woningstichting Cordaan.

Dit BLVC-plan is opgesteld ten behoeve van verduidelijking van het bouwwerk, bouwmethode, bouwplaats en de invloed op de omgeving. Aspecten welke aan de orde komen zijn o.a. bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie.

2 Projectanalyse

2.1 Projectomschrijving

De nieuwbouw is een 5 laags zorgcomplex waar cliënten kunnen logeren (1e verd.) in zogenoemde logeerkamers en waar cliënten kunnen wonen in studio’s (48 stuks).
Voordat er met de nieuwbouw gestart kan worden wordt het bestaande gebouw gesloopt.

De constructie bestaat uit een constructief skelet van beton en staal. De vloeren zijn kanaalplaatvloeren voorzien van een druklaag. Het gebouw staat op een paalfundering. De gevelsluiting zijn HSB-elementen en de schil is metselwerk.

2.2 Planning

De sloop van het huidige pand is gepland vanaf eind januari 2026 – eind maart 2026. De nieuwbouw start aansluitend en zal ca. 1,5 jaar in beslag nemen. Oplevering 4e kwartaal 2027.

2.3 Werktijden

Er zal normaliter gewerkt worden op doordeweekse dagen van 7.00 – 16:00

2.4 Overlegstructuur

Voor een veilig verloop van het bouwproces zullen er overlegmomenten gepland worden. Deze worden vastgelegd in het nog op te stellen projectplan.

3 Projectorganisatie

Hieronder zijn de belangrijkste contactpersonen van de projectorganisatie opgenomen:

Opdrachtgever:	
Bedrijf:	Cordaan
Adres:	De Ruijterkade 7, 1013 AA Amsterdam
Contactpersoon:	5.1, 2, e
Telefoonnummer:	
E-mail:	5.1, 2, e Cordaan.nl

Aannemer:	
Bedrijf:	Van Wijnen Lelystad B.V
Adres:	Pascallaan 36a, 8218 NJ Lelystad
Contactpersoon:	5.1, 2, e
Telefoonnummer:	
E-mail:	5.1, 2, e@vanwijnen.nl

Architect:	
Bedrijf:	Arons & Gelauff
Adres:	Gedempt Hamerkanaal 92, 1021 KR Amsterdam
Contactpersoon:	5.1, 2, e
Telefoonnummer:	
E-mail:	5.1, 2, e aronsengelauff.nl 5.1, 2, e aronsengelauff.nl

Constructeur:	
Bedrijf:	Van Wijnen Engineering Drachten
Adres:	Zonnedauw 14, 9202 PA Drachten
Contactpersoon:	5.1, 2, e
Telefoonnummer:	
E-mail:	5.1, 2, e anwijnen.nl

V&G Coördinator Ontwerpfase	
Naam:	5.1, 2, e
Bedrijf:	Van Wijnen Noord B.V.
Adres:	K.R. Poststraat 101, 8441 EN Heerenveen
Telefoonnummer:	5.1, 2, e
E-mail:	5.1, 2, e vanwijnen.nl

V&G Coördinator Uitvoeringsfase & Veiligheidscoördinator Directe Omgeving (Projectleider)	
Naam:	n.n.b.
Bedrijf:	
Adres:	
Telefoonnummer:	
E-mail:	

V&G Project Coördinator (Uitvoerder)	
Naam:	n.n.b.
Bedrijf:	
Adres:	
Telefoonnummer:	
E-mail:	

Veiligheidskundige	
Naam:	5.1, 2, e , 2, e
Bedrijf:	Van Wijnen Noord B.V.
Adres:	K.R. Poststraat 101, 8441 EN Heerenveen
Telefoonnummer:	5.1, 2, e
E-mail:	5.1, 2, e @vanwijnen.nl

4 Omgevingsscan

Het project wordt gerealiseerd in een bestaande woonwijk
De geplande nieuwbouw bevind zich op een hoekperceel van de Hoekslootstraat en de Schuitenhuisstraat. Deze laatste is een 1-richtingsverkeer. De achterzijde ligt aan een gemeentelijke groenstrook met aansluitend een stadsgracht. Naast de nieuwbouw bevind zich een schoolplein en een school

4.1 Wegen

De bouwplaats is bereikbaar via de Hoekslootstraat.

4.2 Parkeren bouwplaats personeel

Er zijn enkele parkeerplaatsen op de bouwplaats zelf. De mogelijkheid om gemeentegrond te gebruiken tijdens de bouw wilt de aannemer bespreken met de gemeente.

4.3 Omringende functies

Raakvlak omgeving:

- De nieuwbouw wordt gebouwd naast een schoolplein aansluitend op een basisschool
- Aan de andere zijde van de Hoekslootstraat (de zogenaamde Grandolocatie) heeft aannemingsbedrijf De Nijs een nieuwbouw gepland. Zij zal later starten met de bouw.
- Aan de andere zijde van de Schuitenhuisstraat bevind zich bestaande woningbouw (2 laags)

Bouwplaatsen;

- Aan de andere zijde van de Hokslootstraat zal tijdens onze bouw De Nijs haar bouwplaats inrichten.

Infrastructuur;

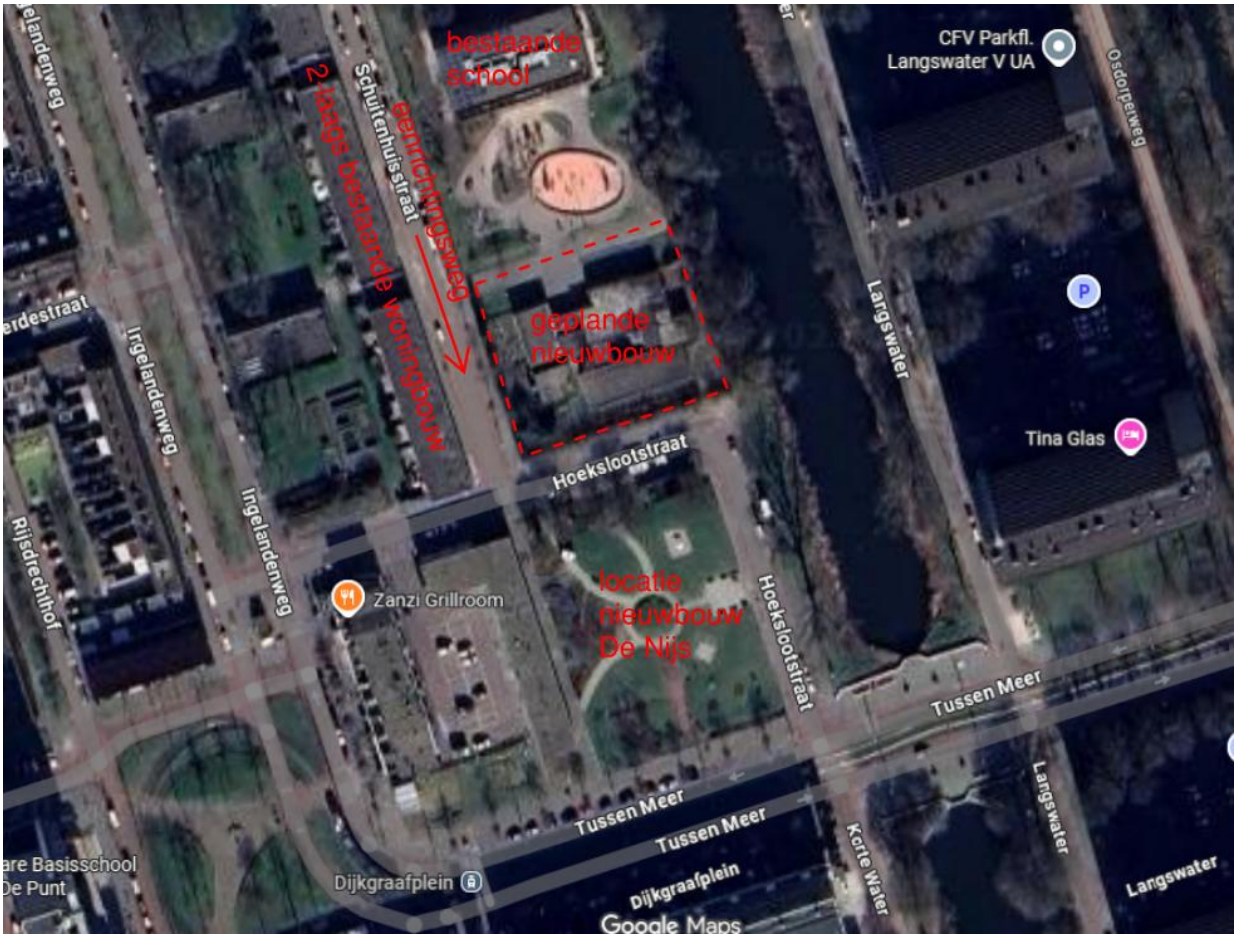
- De Hoekslootstraat zal open worden gebroken om NUTS-leidingen te vervangen.

Voetgangers-/fietspaden;

- Aan beide zijden van zowel de Hoekslootstraat als de Schuitenhuisstraat bevind zich een trottoir.

Ingangen parkeergarages of andere openbare ruimten;

- Niet aan de orde.



4.4 Omringende maatschappelijke functies / hulpdiensten

Er bevinden in de buurt (op afstand):

Politie Amsterdam nieuw west zuid (Meer en Vaart 284, 1068 LE Amsterdam):	1,7km
Gemeente Amsterdam, Stadsloket Nieuw-West, Osdorpplein 946, 1068 TB Amsterdam):	2.2km
OLVG, locatie West (Jan Tooropstraat 164, 1061 AE Amsterdam):	5,2km
Huisartsenpraktijk Zoakman (Osdorper Ban 92, 1068 MK Amsterdam):	2,8km
Rechtbank Amsterdam (Zuidermolenweg 1, 1069 CE Amsterdam):	1,1km

Tijdens het vernieuwen van de NUTS-leidingen in de Hoekslootstraat zal er in plaats van 2 maar 1 uitvalsroute naar de doorgaande weg zijn. Mogelijk is de afstand iets langer. De bouw zal over een periode van ca 6-8 weken (medio augustus/september 2026; naar zeggen gemeente) iets minder goed bereikbaar zijn.

4.5 Evenementen

Als er evenementen zijn tijdens de uitvoering van het project, zal hier rekening mee gehouden worden.

4.6 Ondergrondse infrastructuur

Er is informatie ingewonnen over de locatie van kabels en leidingen middels een KLIC-melding. Hoofdtracé & leidingen worden in de bouwrijp fase aangebracht op de locatie. Voor start heiwerk zal er een aanvullende KLIC-melding worden aangevraagd.

Zoals bij punt 4.4 (en eerder) genoemd wordt er in de Hoekslootstraat het leidingwerk in de straat vernieuwd.
Om tot een overeenstemming te komen over het aansluiten van het gebouw op het bestaande hoofdtracé heeft opdrachtgever FUGRO ingeschakeld het wenstracé te doorlopen en zodoende tot een TA (TracéAkkoord) te komen. Hiervoor heeft aannemer een VICTOR procedure gestart ten behoeve het verkrijgen van een WIOR voor deze werkzaamheden.

4.7 (Eventuele) afspraken met betrokken partijen

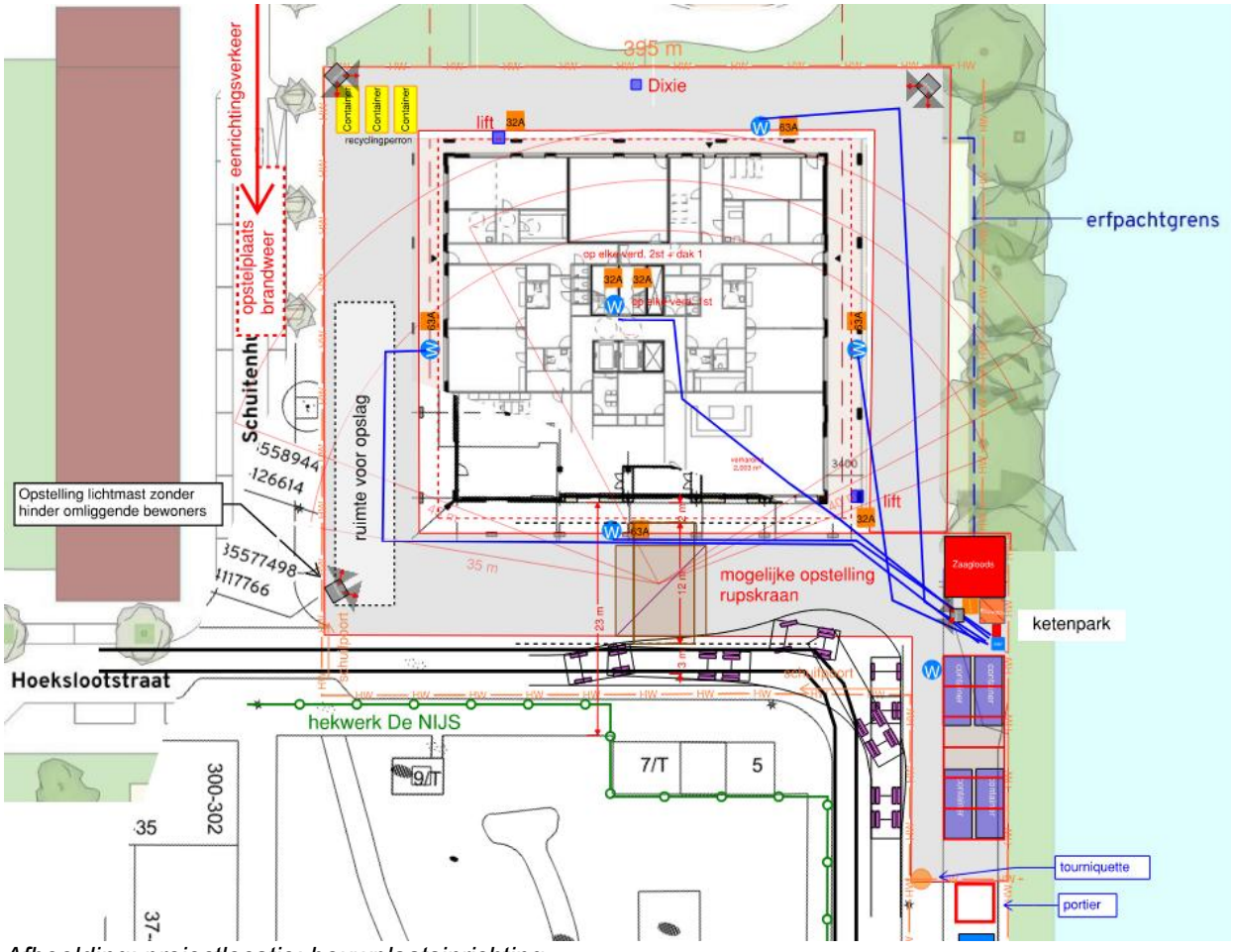
Aannemer heeft op 10 september 2025 een oriënterend gesprek gehad met aannemer De Nijs. Een vervolgafspraak met de stedenbouwkundige en de technisch manager van de gemeente Amsterdam over de nieuwbouw is de aannamer aan het plannen.

Een eerste gesprek met de combi (NUTS) en betrokken NUTS-partijen is geweest. Een vervolg (huisaansluitingen-) overleg wordt gepland nadat de definitieve NUTS-aansluitingen zijn bepaald.

5 Situatieschets bouwplaats

In dit hoofdstuk is een (voorlopige) bouwplaats situatieschets opgenomen.

De definitieve bouwplaats inrichting volgt t.z.t. zodra de definitieve uitgangspunten zijn bepaald. Deze komt in bijlage 1 te staan.
Er mag worden aangenomen dat de bouwplaats inrichting minimaal de volgende maatregelen zal bevatten;
Het bouwterrein wordt afgeschermd voor onbevoegde toegang, dit door middel van een bouwhek en toegangspoorten inclusief bebording. De werkzaamheden worden zoveel mogelijk binnen afgezet gebied uitgevoerd.
Binnen de bouwhekken gelden de standaard persoonlijke beschermingsmiddelen (PBM's) en regelgeving omtrent het instrueren van bouwplaats medewerkers.
Buiten werktijden zal het bouwplaats terrein worden afgesloten. Periodiek wordt het bouwhek gecontroleerd, en indien nodig, herstelwerkzaamheden uitgevoerd.
Bij de toegangspoort hangen aanduiding borden met daarop duidelijk aangegeven: ''Verboden toegang voor onbevoegden'', ''Melden bij uitvoerder'', ''Helm en veiligheidschoenen dragen verplicht; en telefoonnummer 24 uursservice t.b.v. calamiteiten.
Er is cameratoezicht.



Afbeelding: projectlocatie; bouwplaatsinrichting

6 Bereikbaarheid

In het kader van bereikbaarheid is per bouwfase aangegeven wat de invloed is op de omgeving en bereikbaarheid van diverse locaties.

Fase	Prognose aanvang	Prognose afronding	doorloop tijd	Invloed op (bereikbaarheid) omgeving
terrein inrichting en gereed maken bouwplaats inrichting	26-01-26	28-01-26	2wd	Mogelijk laden lossen materieel, tijdelijk enige verkeershinder; bij vergroting bouwplaats (gebruik gemeentegrond) 1 zijde stoep/deel weg niet te gebruiken)
heiwerkzaamheden (geheel)	29-05-26	23-06-26	16wd	Aan- en afvoer heistelling
fundering en inrichting	01-07-26	25-08-26	42wd	Wegtransport zwaar verkeer (tijdens vakantieperiode ligt het werk stil)
ruwbouwfase, hoofddraagconstructie	26-08-26	03-05-27	Ca 8mnd	Wegtransport zwaar verkeer (tijdens vakantieperiode ligt het werk stil)
gevelsluitingen	19-11-26	28-04-27	Ca 5mnd	Wegtransport zwaar verkeer (tijdens vakantieperiode ligt het werk stil)
afbouwfasering	19-05-27	28-10-27		Wegtransport zwaar verkeer (tijdens vakantieperiode ligt het werk stil)
parkeren	11-05-26	28-10-27	Ca. 1,5jr	Bij gebruik gemeentegrond minder plaats voor straatparkeren
definitieve ~~terreininrichting en~~ oplevering	27-10-27	28-10-27	2wd	Niet in onze opdracht; te bespreken met opdrachtgever

6.1 Knelpunten/risico's Bereikbaarheid

Knelpunt / risico	Mogelijke maatregel	Actiehouder
Afspraak met gemeente over gebruik gemeentegrond	Overleg met gemeente en WIOR aanvragen	5.1, 2, e
Overeenkomen akkoord NUTS-partijen	FUGRO is ingeschakeld t.b.v. het verkrijgen van een TracéAkkoord	5.1, 2, e
Afsluiting Hoekslootstraat	Overleg met de gemeente over bereikbaarheid bouwlocatie (ook voor zwaar transport)	5.1, 2, e
Bezwaar omwonenden op bouwplannen	Geen; afwachten doorloop omgevingsvergunning	5.1, 2, e

7 Leefbaarheid

7.1 Aanspreekpunt voor de omgeving
Tijdens de duur van onze werkzaamheden is de uitvoerder het aanspreekpunt voor de omgeving.

7.2 Geluidsoverlast en trillinghinder
Bouw is overlast. Er komt zwaar transport, er wordt geboord, gehesen, getimmerd/geschroefd enz.
Deze hinder zal zoveel mogelijk worden beperkt door technische en/of organisatorische maatregelen. Deze zullen in het projectplan verder worden uitgewerkt. . Geluids- en trillingshinder tijdens een bouwproces is echter niet geheel te voorkomen.

7.3 Afval
Er wordt binnen Van Wijnen een actief beleid gevoerd op reductie en hergebruik van afvalstoffen. Op de bouwplaats vindt zoveel mogelijk scheiding plaats van afvalstoffen in diverse containers. Hiervoor zijn er containerwissels op de bouw nodig. Wisselingen zullen zoveel als mogelijk gedurende werktijden plaatsvinden.

7.4 Orde en netheid, schoonhouden werkterrein en omgeving
Er wordt door de leidinggevende(n) toegezien op dat alle partijen die gebruik maken van de bouwplaats, het werkterrein en de werkomgeving overzichtelijk en schoonhouden. Dit thema komt ook aan bod in de werkplekinspecties. Tevens zal worden voorkomen dat windgevoelig materiaal in de omgeving terecht kan komen. Indien dit onverhoopt toch gebeurt zal er zo snel mogelijk actie worden ondernomen.

7.5 Afscherming bouwterrein
Het bouwterrein wordt afgeschermd voor onbevoegde toegang, dit door middel van een bouwhek en eventueel toegangspoorten. De werkzaamheden worden zoveel mogelijk binnen afgezet gebied uitgevoerd. Buiten werktijden zal het bouwplaats terrein worden afgesloten. Periodiek wordt het bouwhek gecontroleerd, en indien nodig, herstelwerkzaamheden uitgevoerd.
Bij de toegangspoort hangen aanduiding borden met daarop duidelijk aangegeven: ‘’Verboden toegang voor onbevoegden’’, ‘’Melden bij uitvoerder’’, ‘’Helm en veiligheidschoenen dragen verplicht; en telefoonnummer 24-uur service t.b.v. calamiteiten.
De bouwplaats zal worden afgeschermd met een ‘’vast’’ bouw hek.

7.6 Verlichting
Wanneer er gewerkt wordt voor zonsopgang of na zonsondergang, zal er tijdens de werkzaamheden verlichting aanwezig zijn op het bouwterrein.

7.7 Knelpunten/risico’s leefbaarheid

Knelpunt / risico	Mogelijke maatregel	Actiehouder
Er zit een moskee in de buurt waar veel mensen naartoe gaan. Mogelijk hinder door minder parkeerplaatsen en/of bouwverkeer	Mensen meer carpoolen en/of lopend danwel op de fiets gaan	5.1, 2, e
Het ophalen van de kinderen van de school. Mogelijk hinder door minder parkeerplaatsen en/of bouwverkeer	Mensen meer lopend danwel op de fiets de kinderen van school halen	5.1, 2, e

8 Veiligheid

8.1 Inrichting bouwplaatsruimte/bouwplaatsterrein

Verwezen wordt naar de tekening Bouwplaats inrichting met hierin opgenomen

- Bouwput en Bouwput afscheiding, keten en containers, draaibereik kranen
- In- en uitrijdend bouwverkeer
- Verkeersveiligheid algemeen/ tijdelijke verkeersvoorzieningen
- Hijs en veiligheidszones
- Bodemgesteldheid/verharding
- “omgevings” veiligheid

Binnen de bouwplaats worden voorzieningen geplaatst zoals een uitvoerders- en schaftkeet. Verder worden hier enkele opslagcontainers en een milieustraat geplaatst.

8.2 Transportbewegingen

De woningen bestaan nagenoeg alleen uit prefab elementen. Door met volle vrachten te werken wordt het aantal transportbewegingen beperkt.

8.2.1 Verkeersveiligheid algemeen

Bij verstrekking van de opdracht naar onderaannemers wordt de vaste aan- en afvoerroute en het parkeerbeleid aangegeven. Het bouwverkeer dient zich te houden aan de verkeersregels op deze route om de verkeersveiligheid niet in gevaar te brengen.

- Er zal gezorgd worden voor duidelijke bebording;
- Indien nodig zal de aannemer (een) verkeersregelaar(-s) inschakelen en
- De informatieoverdracht over werkzaamheden welke invloed hebben op de omgeving zal intern worden besproken.

8.2.2 In- en uitrijdend bouwverkeer

Indien nodig zal de aannemer (een) verkeersregelaar(-s) inschakelen.

8.2.3 Verticaal transport

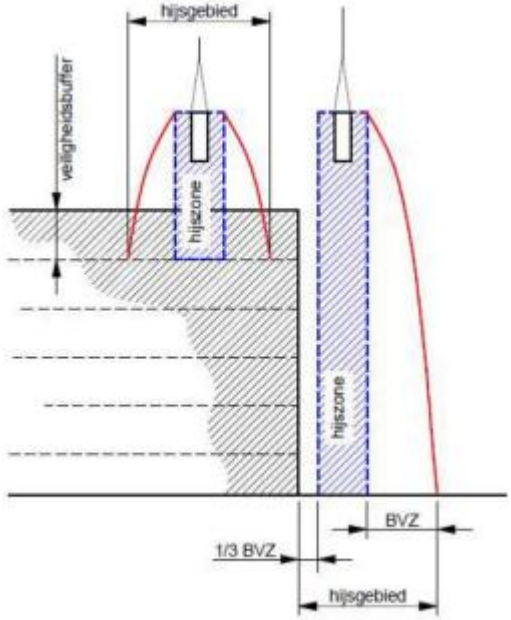
Doordat er hijswerkzaamheden worden uitgevoerd moet er rekening gehouden worden met de regelgeving omtrent de bouwveiligheidszone en hijszone voor in dit geval met name de omwonenden en weggebruikers.

G = gebouwhoogte, BVZ = Bouwveiligheidszone

G	BVZ	G	BVZ	G	BVZ	G	BVZ
3	1,5	50	7	130	15	210	24
6	2	60	8	140	16	220	25
9	2,5	70	9	150	17	230	26
12	3	80	10	160	19	240	27
15	3,5	90	11	170	20	250	28
20	4	100	12	180	21	260	30
30	5	110	13	190	22	270	31
40	6	120	14	200	23	280	32
						290	33
						300	34

Bouwveiligheidszone volgens de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid

Let op! Het hijsgebied betreft de hijszone (=breedte van hijslast) plus de bouwveiligheidszone, aangevuld met nogmaals 1/3 van de bouwveiligheidszone.



Hijsgebied in combinatie met bouwveiligheidszone

De kraan zal op de bouwplaats op worden gesteld. Door het inhuren van kundig personeel (en vaak ook partner van Van Wijnen) zal de uitvoering volgens wet- en regelgeving gebeuren.

8.3 Veiligheid van kabels & leidingen

Voor aanvang realisatie zal indien nodig de informatie over de locatie van kabels en leidingen worden geactualiseerd.
Om dit veilig en volgens de regels te doen heeft opdrachtgever een bedrijf ingeschakeld om het leidingtracé te coördineren.

8.4 Hulpverlening

De impact op eventueel omliggende hulpdiensten worden omschreven in hoofdstuk 4.3.
Hulpverlening op de bouwplaats zelf wordt opgenomen in het nog op te stellen uitvoeringsplan.

8.5 Knelpunten/risico's veiligheid

Knelpunt / risico	Mogelijke maatregel	Actiehouder
Er is nog geen tracé akkoord. De procedure loopt	Vinger aan de pols houden wat betreft planning	5.1, 2, e
Hijskraan nog niet ingekocht	Na inkoop (net als bij alle partijen) een startbespreking en de risico's bespreken.	Uitvoering

9 Communicatie

Omgevingscommunicatie staat voor de communicatie met de omgeving van een bouwproject met als doel wederzijds begrip en draagvlak creëren tussen projectorganisatie en haar verschillende doelgroepen. Deze vorm van communicatie is extern gericht.

9.1 Project informatie folder/ bouwplaats reglement

Voor de start van het project zal er een introductiefolder worden gemaakt. Deze folder zal met alle onderaannemers en leveranciers worden gedeeld. In deze introductiefolder zal de aanvoerroutes (niet opgezet) ook worden aangegeven. Andere informatie die in de introductiefolder staat:

- Contactgegevens locatie coördinator;
- Werktijden;
- Veiligheidsaspecten op de bouwplaats en omgeving;
- Milieu (wijze van afvalscheiding);
- Telefoonnummers huisarts en ziekenhuis;
- Parkeervoorzieningen;
- Korte projectomschrijving;
- De 10 Van Wijnen regels.

Er is binnen Van Wijnen een bouwplaats reglement en sanctiebeleid opgesteld wat voor de start van het project met alle betrokken partijen / onderaannemers gedeeld wordt.

9.2 Communicatie naar omgeving

Communicatie met buurt: te bepalen door uitvoeringsteam.

<voorbeeld: Door middel van nieuwsbrieven zijn de stakeholders geïnformeerd over wanneer de werkzaamheden zullen starten en wat dit voor de directe woonomgeving voor gevolgen heeft. In deze brief is de naam en het telefoonnummer van de contactpersoon opgenomen. Met vragen en/of klachten kan men in contact treden met deze persoon>.

9.3 Aanspreekpunt:

Tijdens de duur van onze werkzaamheden is onze uitvoerder het aanspreekpunt voor de omgeving.

9.4 Knelpunten/risico's communicatie

Knelpunt / risico	Mogelijke maatregel	Actiehouder
Taal Barrière, het is een multiculturele wijk waarbij de taal een probleem kan zijn	Communicatie vertalen naar andere talen.	Uitvoering

10 Overzicht risico's/knelpunten

In dit hoofdstuk zijn de risico's/knelpunten uit voorgaande hoofdstukken in 1 overzicht samengevat.

Knelpunt / risico	Mogelijke maatregel	Actiehouder
Afspraak met gemeente over gebruik gemeentegrond	Overleg met gemeente en WIOR aanvragen	5.1, 2, e
Overeenkomen akkoord NUTS-partijen	FUGRO is ingeschakeld t.b.v. het verkrijgen van een TracéAkkoord	5.1, 2, e
Afsluiting Hoekslootstraat	Overleg met de gemeente over bereikbaarheid bouwlocatie (ook voor zwaar transport)	5.1, 2, e
Bezwaar omwonenden op bouwplannen	Geen; afwachten doorloop omgevingsvergunning	5.1, 2, e
Er zit een moskee in de buurt waar veel mensen naartoe gaan. Mogelijk hinder door minder parkeerplaatsen en/of bouwverkeer	Mensen meer carpoolen en/of lopend danwel op de fiets gaan	5.1, 2, e
Het ophalen van de kinderen van de school. Mogelijk hinder door minder parkeerplaatsen en/of bouwverkeer	Mensen meer lopend danwel op de fiets de kinderen van school halen	5.1, 2, e
Er is nog geen tracé akkoord. De procedure loopt	Vinger aan de pols houden wat betreft planning	5.1, 2, e
Hijskraan nog niet ingekocht	Na inkoop (net als bij alle partijen) een startbespreking en de risico's bespreken.	Uitvoering
Taal Barrière, het is een multiculturele wijk waarbij de taal een probleem kan zijn	Communicatie vertalen naar andere talen.	Uitvoering

Bijlage

- Geen