BLVC-plan Transformatie Buitenveldertselaan 158

Colofon

Opdrachtgever	: Kroonenberg Groep
Contactpersoon	: [redacted]
Opgesteld door	: [redacted] – De Geus Bouw
Gecontroleerd door	: [redacted] – De Geus Bouw
Projectnummer	: 21141
Status	: Concept

Broek op Langedijk, 9 september 2022

VB/UB Kantoorpand Buitenveldertselaan 158

BLVC-plan

Inhoud

1 PROJECTBESCHRIJVING

1.1 PLANNING EN FASERING

1.2 LOCATIE WERKTERREIN

1.3 CONTACTPERSONEN M.B.T. UITVOERING

1.4 WERKZAAMHEDEN EN UITGANGSPUNTEN M.B.T. UITVOERING

2 OMGEVINGSSCAN

2.1 BESCHRIJVING OMGEVING

2.2 PROJECTEN EN EVENEMENTEN IN DE BUURT

2.3 HUIDIGE VERKEERSITUATIE IN DE BUURT

2.4 WINKELGEBIED IN DE BUURT

3 BEREIKBAARHEID

3.1 TIJDELIJKE VERKEERSMAATREGELEN

3.2 PARKEREN

3.3 AFVALINZAMELING, HULPDIENSTEN EN VERHUIZING

3.4 BEREIKBAARHEID BEDRIJVEN EN ONDERNEMINGEN

3.5 BOUWLOGISTIEKE ROUTES

4 LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID

4.1 NULMETING

4.2 LEEFBAARHEID

4.3 GELUIDSHINDER

4.4 BOUW- EN VERPAKKINGSMATERIAAL AFKOMSTIG VAN BOUWPLAATSEN

4.5 GEVAARLIJK AFVAL

4.6 GROND BUITEN HET BOUWTERREIN

4.7 SOCIALE VEILIGHEID

5 COMMUNICATIE

5.1 COMMUNICATIEMIDDELEN

5.2 INZET COMMUNICATIEMIDDELEN/ BEHEERSMAATREGELEN

5.3 PROJECTORGANISATIE

BIJLAGEN

1 Projectbeschrijving

Buitenveldertselaan 158, Buitenveldert nabij het Gijsbrecht van Aemstelpark

Het bestaande kantoorpand aan de Buitenveldertselaan 158, eigendom van Kroonenberg Groep, zal door De Geus Bouw worden verbouwd tot een nieuw kantoorpand met commerciële plint, welke aan alle huidige geldende eisen zal voldoen. De gehele gevel vanaf de begane grondvloer tot het huidige dak zal gesloopt en afgevoerd worden, de nieuwe gevel zal bestaan uit HSB gevelwanden met aluminium kozijnen, natuursteen gevelbanden en betegelde gevelvlakken. De huidige hoogte van het gebouw zal met een verdieping worden opgehoogd door middel van houtskelet elementen.

Na realisatie zal het gebouw bestaand uit 4 verdiepingen met een kantoorfunctie, waarbij op de begane grond ruimte is gereserveerd voor detailhandel. De verdiepingen met kantoorfunctie variëren tussen de 826m² en 854m² en het kantoor op de 5e verdieping heeft 538m², Na optopping van het bestaande gebouw met de extra kantoor-verdieping bedraagt de bouwhoogte c.a. 20 meter.
Het pand zal worden voorzien van 2 trappenhuizen waarvan 1 met een liftinstallatie en verkeersruimte naar alle verdiepingen en 1 noodtrappenhuis. Daarnaast zal op iedere verdieping een toiletvoorziening komen, bestaande uit 2 voorportalen en in totaal 4 toiletten.

De kantoren worden allen afgewerkt opgeleverd.

1.1 Planning en fasering

Het project zal worden opgedeeld in 2 planningen, een voorbereidingsplanning (planontwikkeling en sloop) en een uitvoeringsplanning. De voorbereidingsplanning is een globale planning welke er voor zorgt dat de uitvoeringsplanning gedetailleerd opgezet kan worden.

Zie voor de voorbereidingsplanning Bijlage 1; voorbereidingsplanning d.d. 08 april 2022.

De uitvoeringsplanning zal gemaakt worden door de hoofdaannemer welke door alle partijen van het bouwteam wordt doorgenomen en afgestemd tot definitief. Het concept zal worden opgezet wanneer het uitvoeringsplan helder is voor alle partijen. Het definitief maken zal vlak na de start van de werkzaamheden geschieden.

1.2 Locatie werkterrein

De bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd aan de Buitenveldertselaan 158. Dit betreft een bestaand perceel gesitueerd naast Hotel Holiday Inn op de hoek van Zwaansvliet en Radboud met achter het pand een centrale parkeerplaats.

Rondom het pand bevindt zich openbaar terrein welke onder andere de functies heeft; voetgangerspad, fietspad, parkeren auto's en parkeren fietsen. Een deel hiervan zal, in samenspraak met de Gemeente Amsterdam, tijdelijk als bouwlocatie ingericht dienen te worden om de werkzaamheden ordelijk, netjes en veilig uit te kunnen voeren.

1.3 Contactpersonen m.b.t. uitvoering

tabel 1 overzicht contactpersonen

Organisatie	Naam	Emailadres	Telefoonnummer
Opdrachtgever			
Kroonenberg Groep			--
Aanbesteder			
VB&T			--
Architect			
Dam & Partners			
Constructeur			
Duyts Bouwconstructies			
Aannemer			
De Geus Bouw			
W-installateur			
n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	--
E-installateur			
n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	--

1.4 Werkzaamheden en uitgangspunten m.b.t. uitvoering

Gedurende het project gelden de volgende uitgangspunten;

- Alle werkzaamheden worden gezien als één project.
- De werkzaamheden worden allemaal uitgevoerd in een afgeschermde omgeving t.b.v. de veiligheid van de openbare ruimten. De kraanopstelling daarentegen zal buiten deze afgeschermde omgeving komen te staan op bestelling, zie hiervoor de bouwplaats inrichting van de aannemer af te stemmen met de gemeente.
- De aanrijroute voor vrachtverkeer zal in een PIF (Project Informatie Folder) door De Geus Bouw verstrekt worden aan alle betrokken onderaannemers en leveranciers.
- De algemene werktijden zijn van 07:00 tot 17:00, incidenteel kan er 's avonds of in het weekend gewerkt worden.
- Het ketenpark zal in afgeschermd gebied op de bouwlocatie staan met zicht op de bouwlocatie en de openbare ruimten.
- Vrachtwagens en laad- en losverkeer zullen komen te staan op de aangegeven posities, zie hiervoor de bouwplaats inrichting van de aannemer af te stemmen met de gemeente.
- Nood- en hulpdiensten hebben te allen tijde vrije doorgang.

2 Omgevingsscan

2.1 Beschrijving omgeving

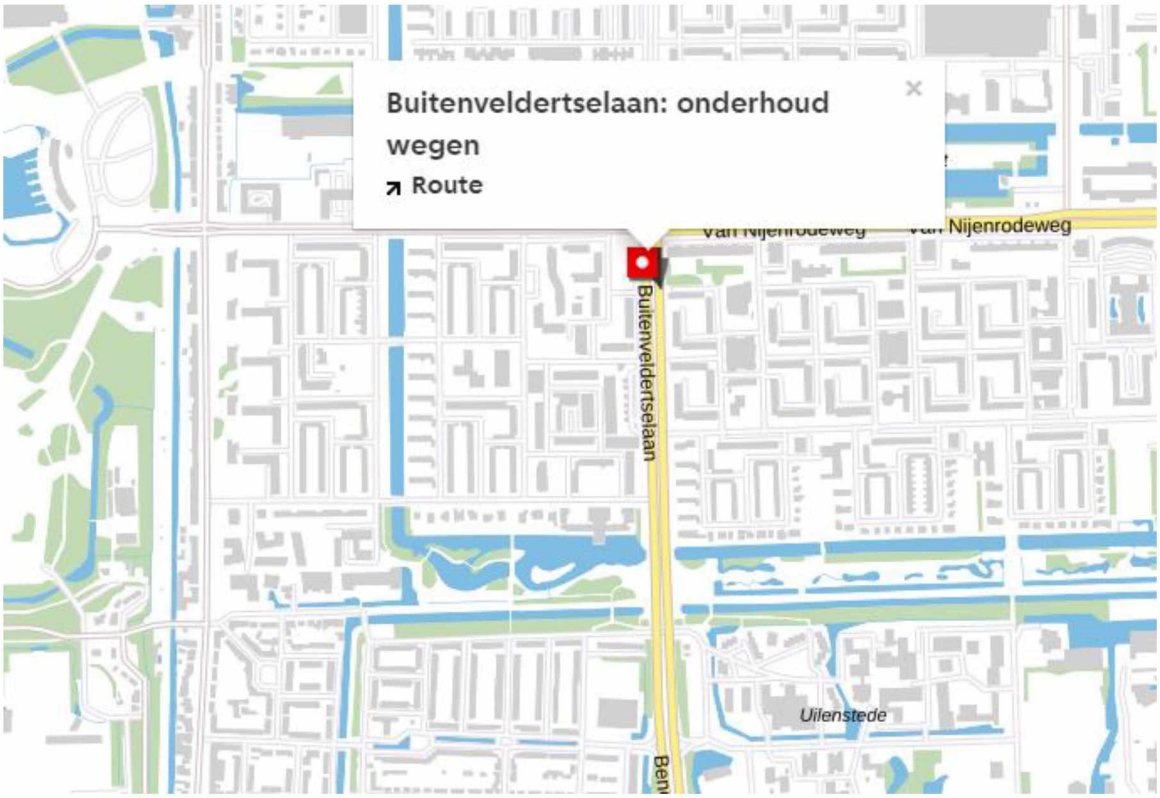
De bouwlocatie bevindt zich Amsterdam, Buitenveldert. De omgeving kenmerkt zich als uitstekende locatie voor kantoren en bedrijven door de goede bereikbaarheid met zowel het openbaar vervoer als met de auto.

2.2 Projecten en evenementen in de buurt

De Evenementenagenda op de site van de Gemeente Amsterdam is stopgezet.

tabel 2
overzicht projecten en evenementen

Nr	Naam
01	Half febr – eind mrt 2023 Wegwerkzaamheden; Rijbaan oost tussen A.J. Ernststraat en van Nijenrodeweg
02	Half febr – eind mrt 2023 Wegwerkzaamheden; Kruising van Nijenrodeweg (oost)
03	Half febr – eind mrt 2023 Wegwerkzaamheden; Rijbaan oost tussen van Nijenrodeweg en van Boshuizenstraat



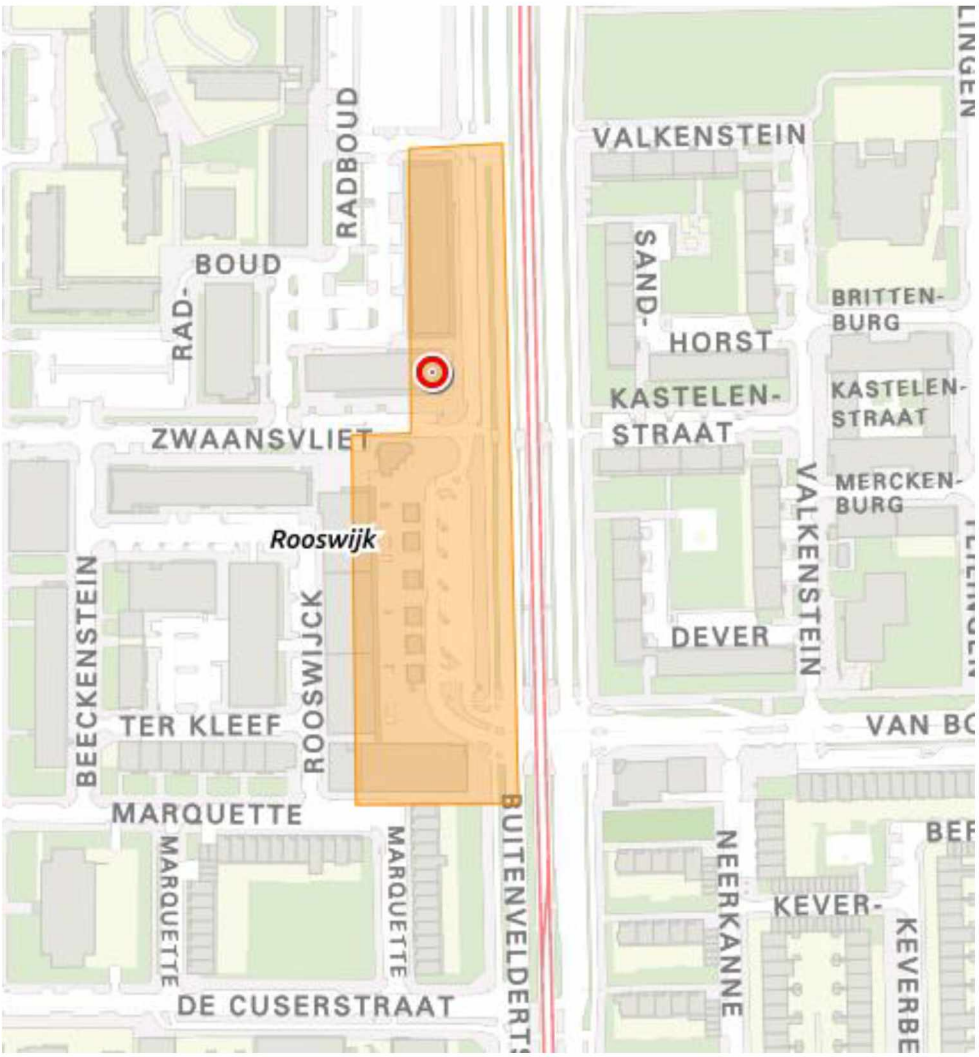
2.3 Huidige verkeersituatie in de buurt

Ringweg A10, afrit S108
Vanuit het westen is het project te bereiken via snelweg A4, afrit S108 Amstelveenseweg – Van Nijenrodeweg
Vanuit het oosten is het project te bereiken via ringweg A10, afrit 8 Amstelveenseweg – Van Nijenrodeweg
.

De Amstelveenseweg
De afrit S108/8 richting leid je richting de Amstelveenseweg. De Amstelveenseweg wordt gekenmerkt als drukke verbindingsweg voor autoverkeer. Aan beide zijden van de Amstelveenseweg bevinden zicht een voetpad en fietspad met aan de doorgaande wegzijde parkeergelegenheid. De middenas van de Amstelveenseweg is voor het doorgaande auto- en vrachtverkeer.

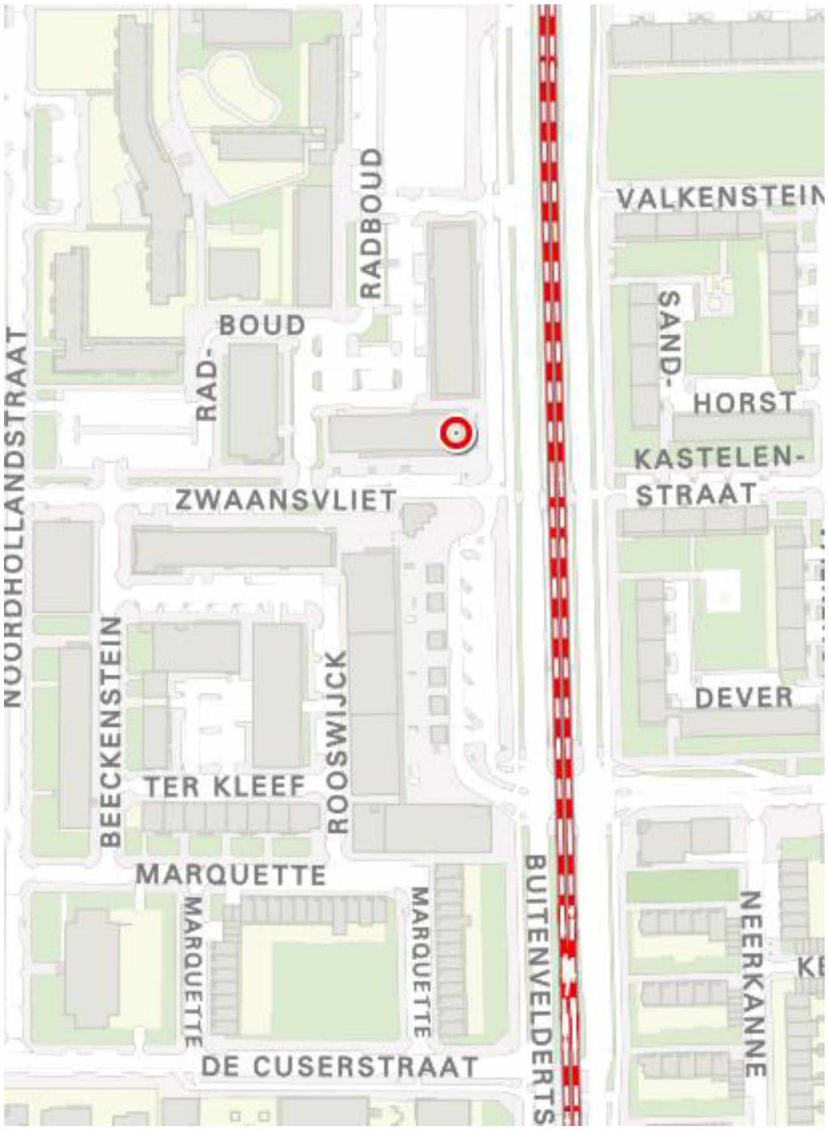
2.4 Winkelgebied in de buurt

In onderstaande afbeelding is het winkelgebied aangegeven, er zal winkelend publiek langs de bouw lopen. De bouw zal hiervoor worden afgeschermd.



2.5 OV-net in de buurt

Er loopt een metro lijn in het verlengde van de Buitenveldertselaan met een oversteekplaats ter hoogte van de Kastelenstraat.



3 Bereikbaarheid

Te allen tijde zal er aandacht besteedt dienen te worden aan de bereikbaarheid en leefbaarheid van de omgeving. Dit geldt zowel voor de zakelijke en particuliere gebruikers, maar ook voor de nood- en hulpdiensten in het gebied. De Geus Bouw draagt er zorg voor dat de bouwwerkzaamheden geen grote invloed hebben op de bereikbaarheid van de omgeving.

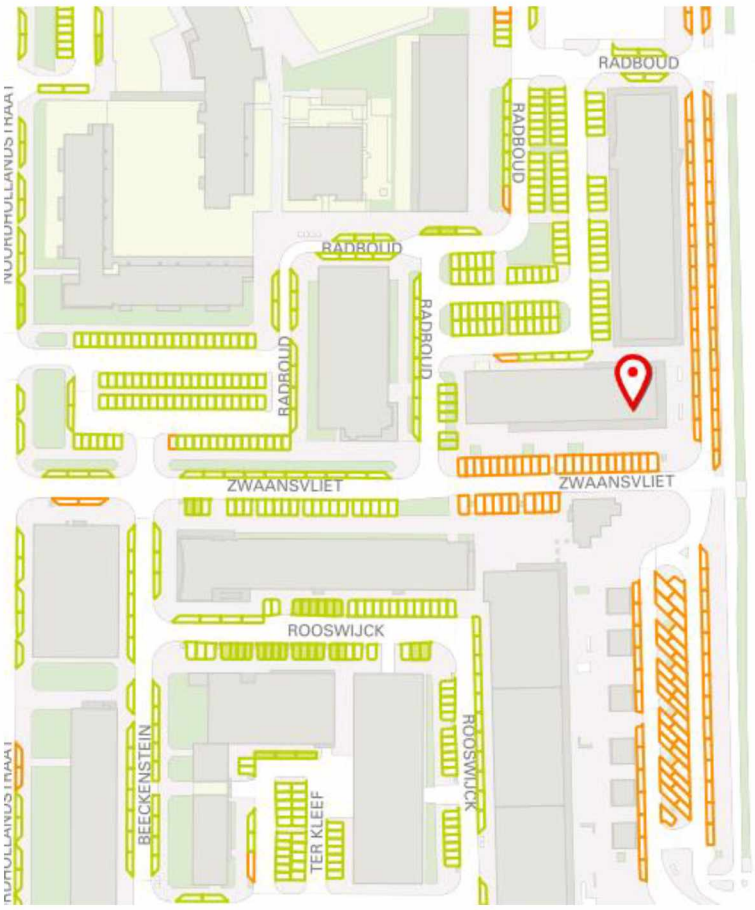
3.1 Tijdelijke maatregel

Er zal een bouwschutting geplaatst worden waarbinnen de bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden, zie hiervoor de bouwplaatsinrichting in overleg met de gemeente.
Met bovenstaande maatregel is het voor De Geus Bouw mogelijk de bouwplaatinrichting compleet af te sluiten van de openbare ruimte. Zowel containers, opslag, keten en toiletvoorzieningen kan afgeschermd worden.

Bij hijsbewegingen dient zoveel mogelijk het hijsen boven openbare ruimten te worden vermeden.

3.2 Parkeren

Tijdens de werkzaamheden van De Geus Bouw zullen de werknemers parkeren op de openbare parkeergelegenheden in de nabijheid van het bouwterrein. Een en ander staat aangegeven op bouwplaatstekening van De Geus Bouw welke als bijlage bij dit document is gevoegd.
Zie afbeelding hieronder groen is openbaar, oranje is parkeerschijfzone.



3.3 Afvalinzameling, hulpdiensten en verhuizing

Al het aanwezige afval dat wordt geproduceerd tijdens de bouwwerkzaamheden zal op eigen kosten worden verwijderd. De Geus Bouw zorgt voor afval containers om het afval te scheiden en draagt er zorg voor dat deze containers worden geleegd. De afgeschermde bouwplaats zal wekelijks opgeruimd worden om zwerfafval en wegwaai afval tegen te gaan.

Alle omliggende panden zijn gedurende de hele periode voor hulpdiensten bereikbaar, hiervoor dienen de bouwwegen te allen tijde goed begaanbaar te zijn en vrij van obstakels. Er mag geen vertraging in de aanrijroute voorkomen voor nood- en hulpdiensten. Wanneer hulpdiensten aanwezig dienen te zijn op de bouwlocatie moet een verkeersregelaar er zorg voor dragen dat deze veilig op de juiste plaats kan komen. Wanneer er een afsluiting of verplaatsing van de aanrijroute nodig is, mag dit pas gerealiseerd worden wanneer dit is goedgekeurd door de brandweer.

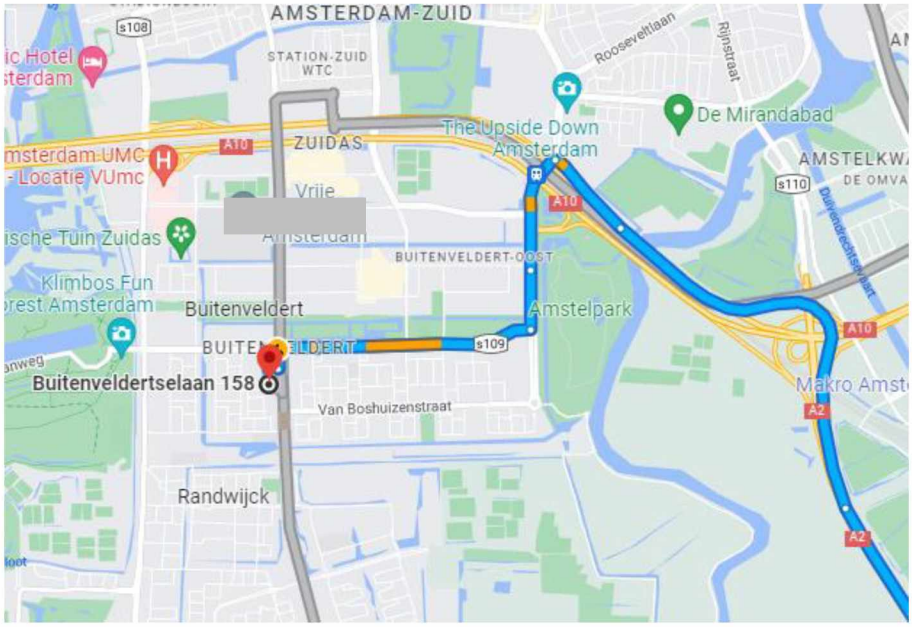
3.4 Bereikbaarheid bedrijven en ondernemingen

In gezamenlijk overleg met de betrokken partijen dient de bereikbaarheid van het werkterrein en de omgeving uitgewerkt te worden. Alle woningen dienen te allen tijde bereikbaar te zijn. Op de bouwplaatsinrichting en in punt 3.5 is aangegeven welke route De Geus Bouw zijn onderaannemers laat rijden om op de locatie te komen. Dit wordt met de onderaannemer besproken om overlast in overige delen van de wijk te voorkomen.

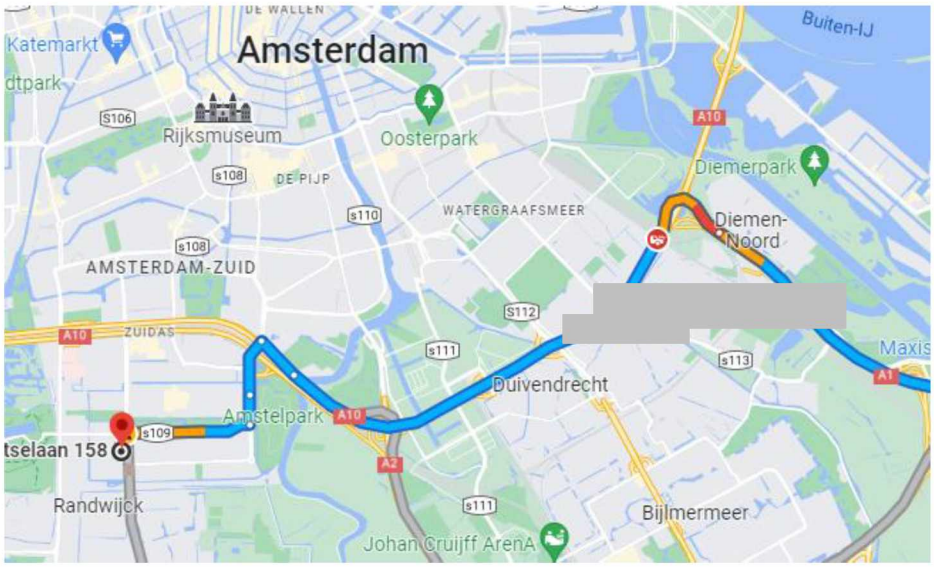
Ondernemingen die op de huidige plek blijven zitten tijdens de werkzaamheden moeten te allen tijde hun onderneming kunnen bereiken. Hierover moet goed overleg gevoerd worden tussen De Geus Bouw en de ondernemingen.

3.5 Bouwlogistieke routes

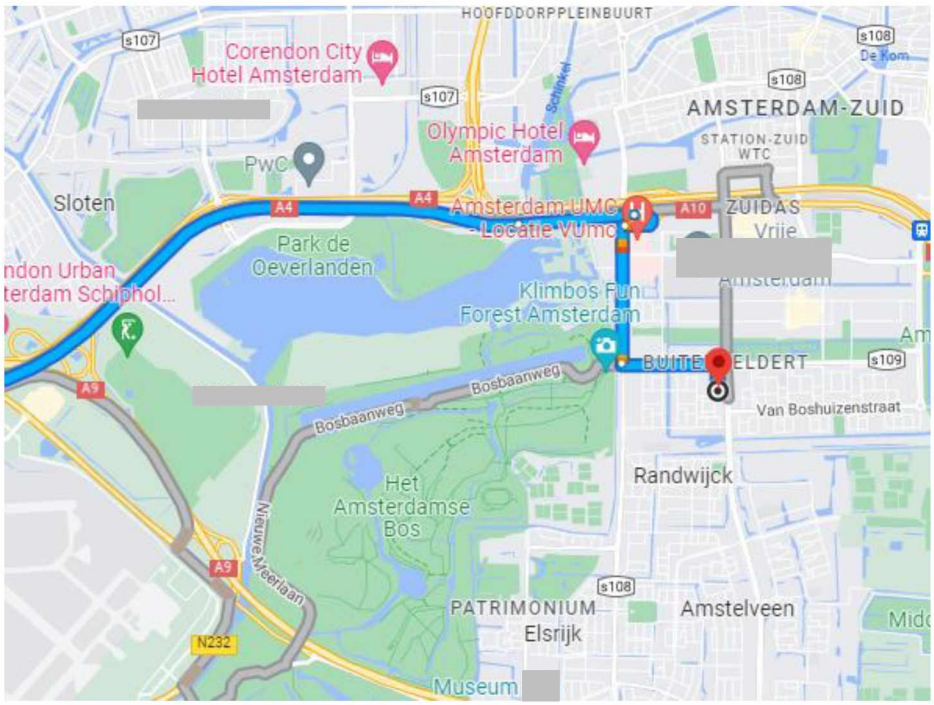
Bouwverkeer afkomstig vanuit het Zuiden en Oosten van het land zal via de A1, A2 of de A4 op de ringweg A10 aankomen.
Route vanaf de A2; Volg de A2 naar Amsterdam-Zuid en neem Afrit 9 Buitenveldert naar de S109. Volg de S109; Aankomst via de Van Nijenrodeweg naar Radboud. **Let op februari/maart 2023 kiezen voor S108 i.v.m. wegwerkzaamheden ter hoogte van de Van Nijenrodeweg.**



Route vanaf de A1; Volg de A1 naar Amsterdam-Zuid en neem Afrit 9 Buitenveldert naar de S109. Volg de S109; Aankomst via de Van Nijenrodeweg en Radboud. **Let op februari/maart 2023 kiezen voor S108 i.v.m. wegwerkzaamheden ter hoogte van de Van Nijenrodeweg.**

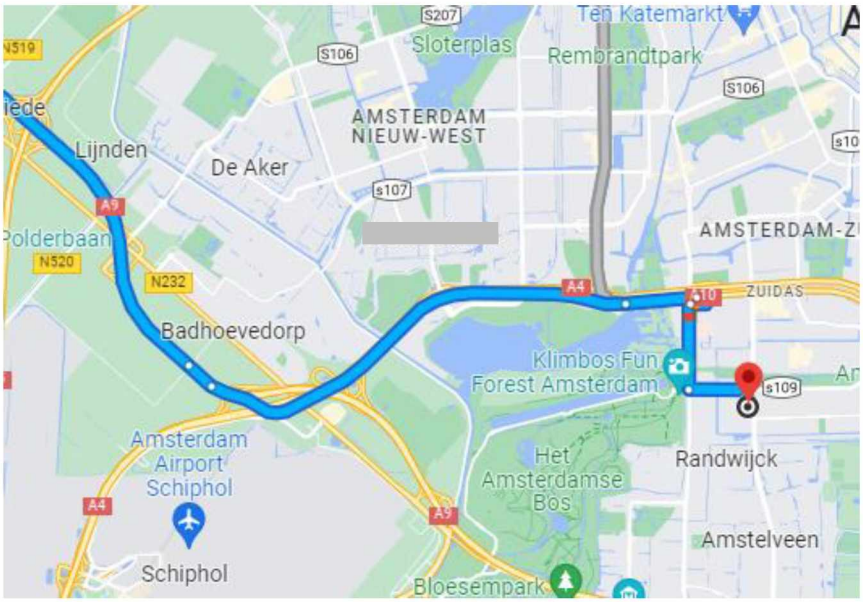


Route vanaf de A4; Volg de A4 naar Amsterdam-Zuid en neem Afrit 8 Buitenveldert naar de S108. Volg de S108; Aankomst via de Amstelveenseweg, Van Nijenrodeweg en Radboud

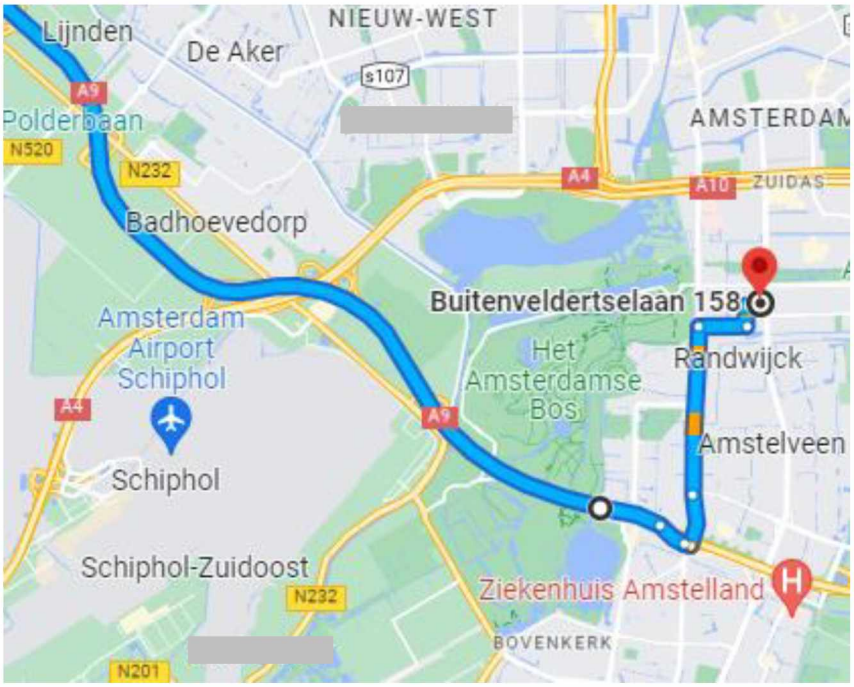


Route vanaf de A4; Volg de A4 naar Amsterdam-Zuid en neem Afrit 8 Buitenveldert naar de S108. Volg de S108; Aankomst via de Amstelveenseweg, Van Nijenrodeweg en Radboud
Bouwverkeer afkomstig vanuit het Westen en Noorden van het land zal via de A7/A8 of de A9/A4 op de Ringweg A10 aankomen.

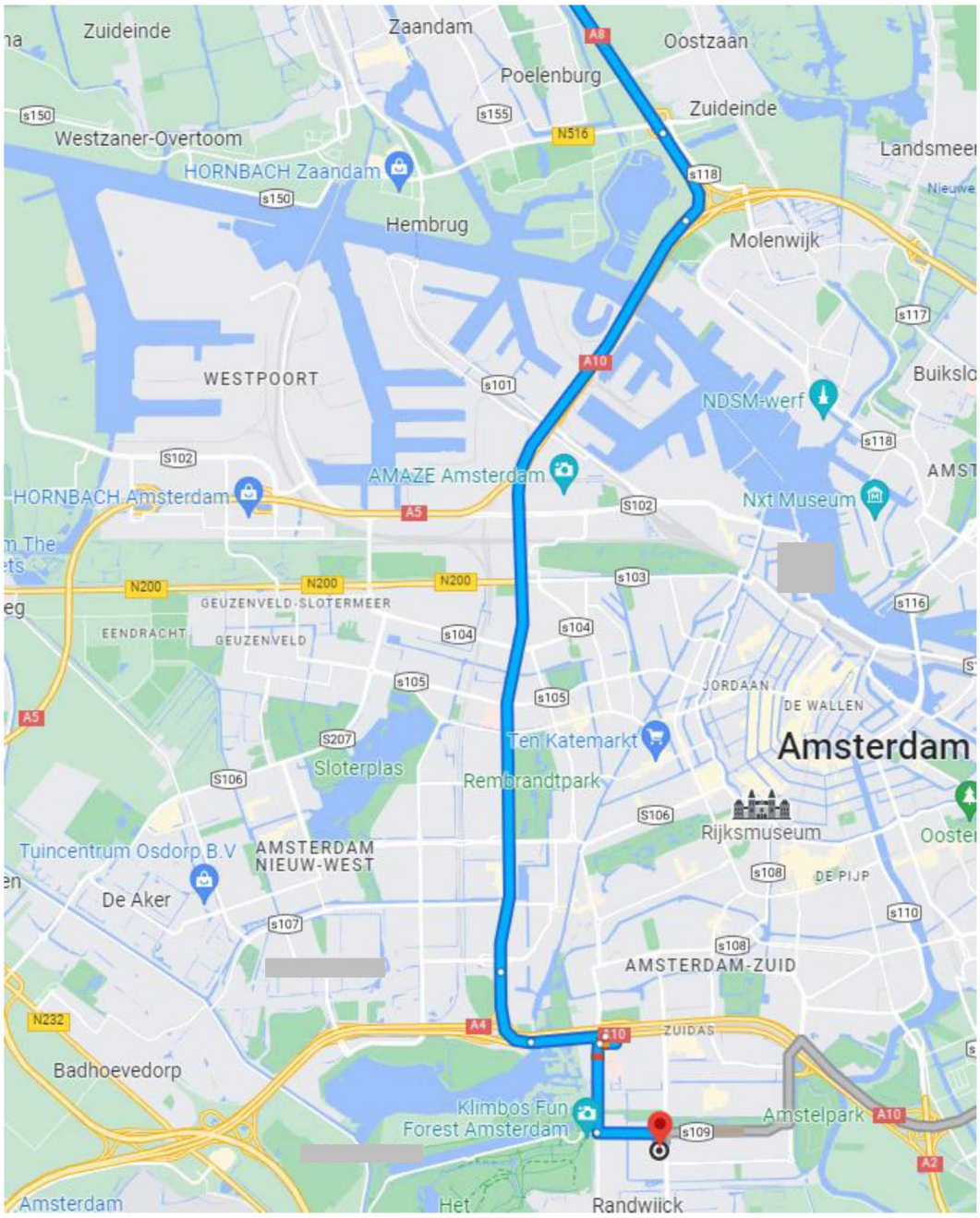
Route vanaf de A9; Volg de A9 en A4 naar Amsterdam-Zuid en neem Afrit 8 Buitenveldert op de A10 naar de S108. Volg de S108; Aankomst via de Amstelveenseweg, Van Nijenrodeweg en Radboud



Optie 2 vanaf de A9 afslag 5 naar S108 te nemen, zie hieronder. Aankomst via De Cuserstraat/Noordhollandstraat/Zwaansvliet/Radboud.



Route vanaf de A7; Volg de A7 en A8 naar Amsterdam-Zuid en neem Afrit 8 Buitenveldert op de A10 naar de S108. Volg de S108; Aankomst via de Amstelveenseweg en Radboud



4 Leefbaarheid en veiligheid

De uit te voeren werkzaamheden dienen op het gebied van leefbaarheid van de omgeving zoveel mogelijk beperkt te blijven. De leefbaarheid kan worden gezien als wat omwonenden ervaren door middel van de zintuigen. Geluidshinder, geuren, slordigheid, trillingen etc. kunnen het gevoel van leefbaarheid beïnvloeden.

4.1 Nulmeting

Tijdens de nulmeting moet er gekeken worden naar de huidige situatie, zijn er verzamelpunten (afval, oud papier) rond het bouwterrein, komen mensen samen in de buurt, staan er veel fietsen gestald, is er veel toerisme en zijn er andere aspecten welke van invloed zijn op de leefbaarheid van de omgeving. De positieve punten uit de nulmeting dienen de aandacht te krijgen om zo goed mogelijk te handhaven, de negatieve punten kunnen opgenomen te worden om te verbeteren en hiermee goodwill te ontwikkelen.

4.2 Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de omgeving te waarborgen dienen er met een aantal aspecten rekening gehouden te worden. Hiermee wordt bedoeld de werktijden, verkeersveiligheid en sociale veiligheid.
Bomen en groenvoorzieningen in de buurt dienen zoveel mogelijk behouden te blijven en deze dienen tijdens de werkzaamheden te worden beschermd. Dit kan door middel van schuttingen.

Diverse uitgangspunten welke gehanteerd worden tijdens de uitvoering om de leefbaarheid aangenaam te houden zijn;

- Er wordt gewerkt op maandag tot en met vrijdag tussen 07:00 en 17:00
- Opslag, materiaal, materieel en overige voorzieningen worden niet buiten de bouwplaatsinrichting gestald.
- Het bouwterrein wordt door middel van dichte schuttingen afgesloten. Op deze schuttingen kan informatie gedeeld worden.
- De tijdelijke verkeersmaatregelen worden regelmatig gecontroleerd op ordelijkheid en zodanig hersteld.
- Sporen en/ of afval van aanvoer en afvoer van materiaal en materieel zal worden verwijderd/hersteld.
- Radio's zullen alleen op normaal volume draaien.
- De directie is aansprakelijk voor de orde en netheid op de bouwlocatie en stuurt de voorman/uitvoerder hier op aan toe te zien.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid bevinden de aandachtpunten zich vooral op het grensvlak tussen en bouwterrein en de omgeving. Hier is er sprake van een tijdelijke situatie waaraan weggebruikers moeten wennen.

4.3 Geluidshinder

Om het bouwterrein zal geleefd blijven worden. Om voor de omwonenden die hier gebruik van maken de geluidshinder te beperken moeten er een aantal afspraken worden gehandhaafd op het bouwterrein.

- Beperken van het laten draaien van materieel vóór 07:00.
- Gebruik van aggregaten/generatoren moet zoveel mogelijk beperkt worden.
- Vrachtwagens moeten hun motoren niet onnodig laten draaien
- Radio's mogen niet te hard op de bouwplaats

4.4 Bouw- en verpakkingsmateriaal afkomstig van bouwplaatsen

Voor al het bouw- en verpakkingsmateriaal wat niet meer gebruikt wordt, geldt dat het afgevoerd dient te worden. Wanneer het als afval wordt beschouwd moet dit in de afvalcontainers worden gedeponeerd die door de aannemer op het bouwterrein geplaatst zijn. Wanneer het niet als afval beschouwd wordt, dient de aannemer dit alsnog van het bouwterrein te verwijderen op eigen kosten.

De aannemer is verantwoordelijk voor het afval op het bouwterrein. Dit dient iedere dag te worden opgeruimd. Hierdoor krijgt het afval geen kans zich te verspreiden over het terrein en/of de directe omgeving.

4.5 Gevaarlijk afval

Wanneer er werkzaamheden worden uitgevoerd waar gevaarlijk afval en/of stoffen vanaf kunnen komen, moeten hier maatregelen voor worden getroffen. Kwartsstof kan vrijkomen bij het boren in steenachtige materialen. De aannemer moet zorgen voor een afzuigsysteem dat het kwartsstof opzuigt of zorgen voor voldoende water zodat het geen gevaar kan brengen. Overige gassen of dampen die gevaarlijk zijn dienen ook afgezogen te worden.
Chemicaliën dienen door de aannemer afgevoerd te worden volgens de regels van de wet.

4.6 Grond buiten het bouwterrein

Alle grond die afgevoerd dient te worden, behoort te vallen onder de schoongrondverklaring die de opdrachtgever beschikbaar heeft gesteld. Grond dat eventueel afgevoerd dient te worden moet worden aangeboden bij de grondbank.

4.7 Sociale veiligheid

Tijdens de werkzaamheden kan het bouwterrein bij niet werkzame uren worden beschouwd als sociaal onveilig doordat er schotten, hekken en donkere hoeken aanwezig zijn. Hiermee dient rekening gehouden te worden. Bijvoorbeeld door:

- Voldoende verlichting
- Voorkomen van donkere hoeken
- Opgeruimd werkterrein

5 Communicatie

Het is van groot belang dat de communicatie tussen de verschillende partijen goed verloopt. Onder andere de communicatie met de overige aannemers die in een later stadium aan het werk gaan in het gebied, maar voornamelijk de communicatie met omwonende en gebruikers van de nabije omgeving.

5.1 Communicatiemiddelen

Om er voor te zorgen dat de communicatie goed verloopt zal er via verschillende communicatiemiddelen gecommuniceerd worden. Hierin is een verschil tussen de communicatie met omwonende en gebruikers van de omgeving en de communicatie met de opdrachtgever en/of andere aannemers/onderaannemers.

Algemene bereikbaarheid De Geus Bouw
Omwonende kunnen vragen en / of opmerkingen per mail versturen naar **info@geusbouw.nl.** Ook kan er een bericht achtergelaten worden bij onze receptioniste op ons algemeen telefoonnummer 0226 31 62 44. De betrokken personen worden dan geïnformeerd om uw vraag of klacht te behandelen.

Aanspreekpunt bouw
Het aanspreekpunt voor de buurt is **onze uitvoerder** op het werk. In geval van afwezigheid wordt deze taak overgenomen door een assistent. Bij start bouw wordt dit bekend gemaakt in een nieuwsbrief, zodat vragen over de bouw gesteld kunnen worden of opmerkingen direct aan de uitvoerder kenbaar gemaakt kunnen worden.

Aannemer – omwonende
Voor de omwonende is het belangrijk dat zij weten wat er gaat gebeuren in hun buurt. Waar de werkzaamheden gaan plaatsvinden en waar eventuele gevaarlijkere situaties kunnen voorkomen. Door middel van **mails** worden de omwonende ingelicht over de werkzaamheden, indien nodig zal de aannemer een **informatieavond** organiseren. Hier wordt uitgebreid aandacht besteed aan de gebeurtenissen die zich gaan voordoen op de locatie.
Voor burgers die bij toeval langs komen, zal er de nodige informatie worden verstrekt op een **bouwbord**. Deze wordt geplaatst op het bouwterrein.

Aannemer – Opdrachtgever/onderaannemers
De directe communicatie met Opdrachtgever en/of onderaannemers zal gaan via de **telefoon, bouw/werk vergaderingen en directievergaderingen**. Op deze manier is de communicatie het snelst en het duidelijkst. Overige communicatie zal via de **mail** gaan.

tabel 5 communicatiemiddelen

partij	communicatiemiddel
Omwonende	Brief, Bouwbord, informatieavond
Opdrachtgever	Telefoon, E-mail, vergadering
Onderaannemers	Telefoon, E-mail, vergadering
Gemeente	E-mail, Telefoon
Medeaannemers	Telefoon, E-mail, vergadering

5.2 Inzet communicatiemiddelen/ beheersmaatregelen

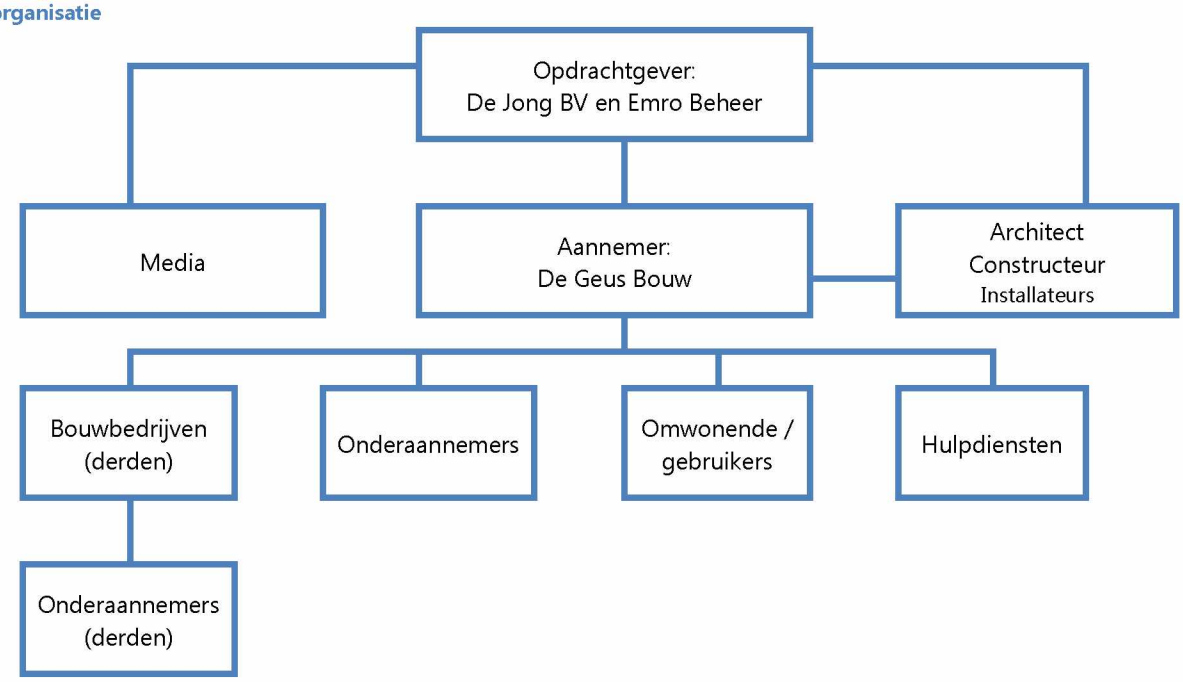
Er wordt verlangd dat de contactpersonen hun communicatiemiddelen elke dag in gebruik hebben. Zij moeten beschikbaar zijn voor elkaar om te communiceren

Van alle bouwvergaderingen, interne en externe overleggen en directievergaderingen zullen notulen worden opgezet. Deze worden verspreid aan de overige contactpersonen via de mail.

- Iedere contactpersoon dient minimaal 1 x per dag zijn mail te lezen en te beantwoorden.
- De aannemer dient een contactpersoon op het werkterrein te hebben die altijd telefonisch bereikbaar is.
- Omwonende moeten via een telefoonnummer informatie kunnen opvragen over de werkzaamheden.
- Informatie over het project moet op het project aanwezig zijn.

5.3 Projectorganisatie

figuur 1 projectorganisatie



Bijlagen

BIJLAGE 1: Voorbereidingsplanning
BIJLAGE 2: Bouwplaatsinrichting
BIJLAGE 3: Project Informatie Folder (PIF)