



## BLVC-plan Ontwerpfase Gedempte Gracht project Het Zaanse Koppel

Auteur	Wenda Westerhuis en Femke Hartog
Bedrijf	De Omgevingsmanager
Telefoon	06 41127125
E-mail	wenda@deomgevingsmanager.nl

Versie	Datum	Status	Opgesteld door
1.0	29-09-2023		Wenda Westerhuis
1.1	09-10-2023		Wenda Westerhuis

# BLVC-plan Ontwerpfase Project Het Zaanse Koppel Herbouw Gedempte Gracht 17-23 Zaandam

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Projectomschrijving.....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding .....	3
1.2	Het project Het Zaanse Koppel.....	3
<b>2.</b>	<b>Omgevingsscan.....</b>	<b>4</b>
2.1	Voorzieningen en functies .....	4
2.2	Te betrekken partijen .....	5
<b>3.</b>	<b>Bereikbaarheid.....</b>	<b>5</b>
3.1	Nood- en hulpdiensten .....	5
3.2	Toegankelijkheid bouwplaats.....	6
3.3	Verkeersdeelnemers .....	7
3.4	Bereikbaarheid van de woningen .....	7
3.5	Bereikbaarheid van de winkels .....	7
4.1	Hinder en overlast .....	7
4.2	Ophalen (huis)afval .....	8
4.3	Net werkterrein.....	8
4.4	Verlichting .....	8
4.5	Instructies personeel .....	8
<b>5.</b>	<b>Veiligheid .....</b>	<b>8</b>
5.1	Verkeersveiligheid.....	8
5.2	Sociale veiligheid.....	8
5.3	Werkgebied.....	9
<b>6.</b>	<b>Communicatie.....</b>	<b>9</b>
6.1	Omgevingsmanagement .....	9
6.2	Communicatievormen .....	9
6.3	Aanvullende inzet van communicatiemiddelen .....	9
<b>7</b>	<b>Tot slot.....</b>	<b>10</b>

# 1 Projectomschrijving

## 1.1 Aanleiding

Dit BLVC plan is opgezet op hoofdlijnen en is bedoeld om de werkzaamheden in en rondom de openbare ruimte inzichtelijk te maken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de realisatie van 19 appartementen met commerciële ruimte aan de Gedempte Gracht 17-23 in het centrum van Zaandam.

Werkzaamheden in de openbare ruimte bezorgen voetgangers, fietsers en omwonenden en collega ondernemers 'hinder'. Het is belangrijk om voorafgaand aan de geplande werkzaamheden, de mogelijke consequenties met betrekking tot de **Bereikbaarheid**, **Leefbaarheid** en **Veiligheid** (gedurende de werkzaamheden) goed te onderzoeken en hierover helder te **Communiceren** (BLVC).

Wanneer dit niet gebeurt, kunnen er tijdens de realisatie ongewenste situaties ontstaan. In dit plan worden de werkzaamheden beschreven en worden deze afgestemd. Aan het opstellen van dit BLVC-plan (hoofdlijnen) liggen de afspraken, vastgelegd in de anterieure overeenkomst met JS Breure en C. Breure en de kaders rondom bouwvoorwaarden van gemeente Zaanstad ten grondslag.

Specifieke werkzaamheden, V&G-beheersmaatregelen en plan van aanpak, worden vastgelegd in het V&G plan Uitvoering. Zowel de opdrachtnemer die de sloop van het huidige pand aanneemt als de opdrachtnemer die de realisatie aanneemt worden geacht een V&G plan Uitvoering op te stellen. Opdrachtnemers dienen de veiligheid op het project en direct aangrenzende omgeving te sturen, bewaken en coördineren. Het V&G plan Uitvoering is geen onderdeel van dit BLVC-plan.

## 1.2 Het project Het Zaanse Koppel

Het pand aan de Gedempte Gracht 17-23 in het centrum van Zaandam zal worden gesloopt en opnieuw worden gebouwd.

Dit pand heeft nu 2 winkels met daarboven opslagruimte. Wanneer het project opgeleverd wordt zal er nog steeds commerciële ruimte in de plint gevestigd zijn en tevens wordt er ruimte gecreëerd voor 19 appartementen.

Deze ontwikkeling kent de volgende eigenschappen

- 13m 88 Hoogte
- 2148m<sup>2</sup> BVO, additionele m<sup>2</sup> BVO bedraagt 1.145m<sup>2</sup>
- Aantal m<sup>2</sup> per appartement (zie onderstaande tabel)
- Commerciële ruimte van 335 m<sup>2</sup>
- Fietsenstalling als onderdeel van de additionele ruimte
- Diverse verkeersruimtes t.b.v. woonruimtes incl. lift, trappenhuis en vluchttrappenhuis

Gedempte Gracht  
BA  
6-10-2023

		wonen		app.										
wonen	laag	BVO	GO	C	D	E	F	G	H	P	app/laag	BVO tech.	BVO comm	
	4	173m2	115m2							115,2m2	1			
	3	433m2	339m2	57,4m2	49,9m2	49,7m2	49,4m2	70,0m2	62,7m2		6			
	2	463m2	355m2	57,4m2	49,9m2	49,7m2	48,9m2	75,1m2	74,3m2		6			
	1	463m2	256m2	57,4m2			48,9m2	75,1m2	74,3m2		4			
	0	268m2	133m2		66,9m2	65,7m2					2	13m2	335m2	
totaal		1800m2	1198m2	3	3	3	3	3	3	1	19	13m2	335m2	
BVO totaal		2148m2												

## 2. Omgevingsscan

### 2.1 Voorzieningen en functies

De locatie is gevestigd in het centrum van Zaandam. De naastgelegen panden zijn voorzien van winkels en appartementen.

Aan de voorzijde van de locatie, op de Gedempte Gracht is geen autoverkeer toegestaan en is het een voetgangersgebied.

Ook is aan de voorzijde een kleine gracht. Deze start ter hoogte van het winkelpand. Er zijn verschillende bruggetjes aanwezig om het grachtje over te kunnen steken.

De achterzijde van de locatie, de Rozengracht is een doodlopende straat, waar bij de ingang richting de straat een grote centrale parkeergarage is gelegen, welke de uitgangen heeft naar de Zilverpadsteeg, het horecaplein en de overdekte passage en de Vomar Supermarkt. Ook is er een kleine parkeerplaats (betaald) voor 12 auto's en staan er fietsenrekken gelijk achter het pand. Verder is er een niet-parkeren beleid buiten de vakken.

Ondernemers worden aan de achterzijde van de winkels, dus de achterzijde van de locatie bevoorrad. Er zijn speciale laad- en loslocaties aangeduid met bebording en op de weg.

Voor omwonenden staan er ondergrondse containers van HVC voor het restafval en papier.

## 2.2 Te betrekken partijen

Voor de start van de uitvoering dient voor het BLVC plan voor de uitvoeringsfase een uitgebreide stakeholders analyse gedaan te worden, men kan dan denken aan een analyse van betrokkenheid van de volgende partijen:

- Hulpdiensten
- Omwonenden
- Eigenaren van belendende panden
- Ondernemers in de straat
- Parkeerbeheer
- Stichting Binnenstad Management Zaandam
- Winkelend publiek
- HVC

## 3. Bereikbaarheid

Rondom het werkgebied zijn diverse verkeersstromen zoals voetgangers, fietsers, leveranciers en nood- en hulpdiensten.

De sloop- en bouwwerkzaamheden met de bijbehorende aan- en afvoer van materieel en materiaal worden hieraan toegevoegd. Verkeersstromen dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven, waarbij de veiligheid vooropgesteld wordt.

Omdat er niet aan een doorgaande weg wordt gebouwd en er geen aanpassingen gedaan hoeven te worden voor doorgaand verkeer, worden er geen verkeersplannen ingediend. Gedurende de sloop en bouw zal aan de voorzijde aan de Gedempte Gracht enkele meters voetgangersgebied nodig zijn als veiligheidszone en werkterrein. Dit zal worden afgezet met bouwhekken. Met borden wordt een loopadvies aangeven om via de andere kant van de gracht te wandelen en gebruik te maken van de bestaande bruggen om over te steken.

De tijdelijke situatie van en rondom het werkterrein moet qua maatvoering, geleding, bebording, afzetting, etc. voldoen aan wettelijke vereisten en gemeentelijke regelgeving.

### 3.1 Nood- en hulpdiensten

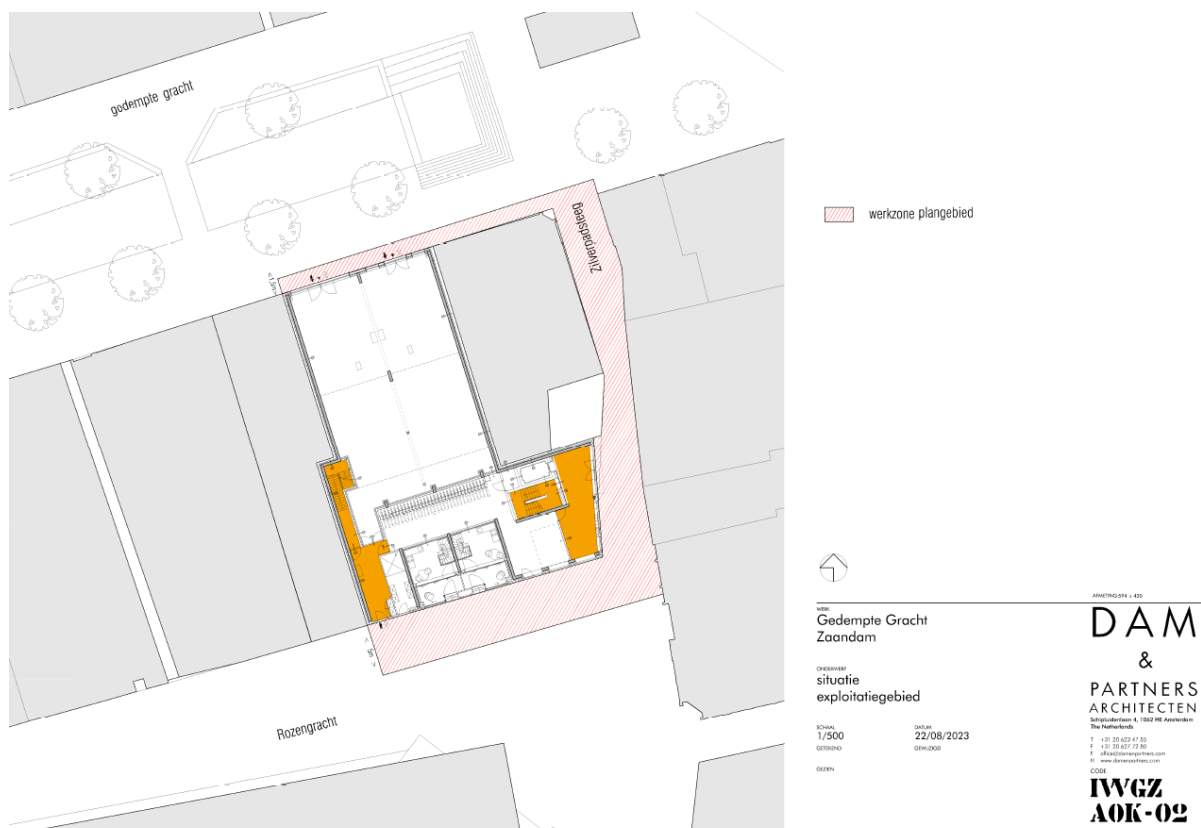
Het openbare gebied dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor nood- en hulpdiensten.

### 3.2 Toegankelijkheid bouwplaats

Tijdens de bouw is er een werklocatie nodig, deze is in een eerdere fase met de gemeente besproken. (Zie onderstaande afbeelding.) De ingangen van de naastgelegen panden blijven toegankelijk. Het laden en lossen dient te kunnen blijven doorgaan. In overleg met de gemeente zal worden gekeken naar de meest geschikte locatie voor de bouwplaats aan de achterzijde, dus de Rozengracht.

Voor het pand is er geen ruimte om een bouwdepot te creëren vanwege de centrale ligging in het centrum en is in het voetgangersgebied geen verkeer toegestaan. Ook de gracht voor het pand geeft daarin te beperkte uitwijkmogelijkheden.

Tijdens de bouw zal er een bouwdepot worden ingericht voor opslag materiaal en materieel. In overleg met de gemeente zal hier een geschikte locatie voor worden bepaald.



Locatie met aanduiding 'werkzone plangebied' welke in een eerdere fase is besproken met gemeente Zaanstad

### 3.3 Verkeersdeelnemers

Achter het pand, bij de Rozengracht zijn er voetgangers, fietsers en is er gemotoriseerd bestemmingsverkeer. Het is een doodlopende straat waar motorvoertuigen komen om te parkeren of om te laden en te lossen.

Fietsers kunnen parkeren om verder te voet het centrum in te gaan.

Aan de voorzijde van het pand, aan de Gedempte Gracht is er een voetgangersgebied.

### 3.4 Bereikbaarheid van de woningen

De woningen blijven te allen tijde bereikbaar.

### 3.5 Bereikbaarheid van de winkels

Tijdens de bouwperiode wordt ervoor gezorgd dat ingangen en etalages van de winkels bereikbaar blijven, ook de achteringen van de winkels zullen bereikbaar blijven.

Er zal voldoende ruimte blijven voor verkeer wat komt laden en lossen.

## 4. Leefbaarheid

Tijdens de werkzaamheden is de situatie van de openbare ruimte verstoord. Het is belangrijk om de omgeving van het werkterrein bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Hiervoor is een nette uitstraling en gedegen afscherming van het werkterrein van belang. Om hier zorg voor te dragen zullen er veelvuldige inspecties rondom het terrein worden gedaan. Ook zal er regelmatig communicatie zijn met de gemeente over de voortgang van het proces. De leefbaarheid zal daarin een van de aandachtspunten zijn.

### 4.1 Hinder en overlast

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zullen trillingen en geluiden worden geproduceerd. Deze trillingen en geluiden kunnen hinderlijk zijn. Om de verstoring aan de omgeving te beperken worden de werkzaamheden uitgevoerd binnen de werktijden die in de gemeente Zaanstad zijn toegestaan.

Werkzaamheden met grote trillingen en of geluidshinder worden waar mogelijk uitgevoerd op tijden waar de omgeving zo min mogelijk hinder van heeft. Hierbij wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de winkeltijden en met de omwonenden.

Tijdens de werkzaamheden kan gebruikt worden gemaakt van beperkende maatregelen voor geluidsoverlast en trillingen zoals:

- Machines worden niet warmgedraaid en blijven niet draaien tijdens pauzes;
- Er worden géén radio's gebruikt op dit project.

Er wordt gekozen voor schroefpalen, een geluidsarm alternatief voor heipalen, waardoor er naast minder geluid ook minder trillingen zijn.

#### 4.2 Ophalen (huis)afval

Achter het pand staan ondergrondse containers voor restafval en papier. Het is niet voorzien dat het legen van deze containers of het ophalen van andere containers bij aanliggende panden tijdens de werkzaamheden niet plaats kan vinden. Wanneer de vuilniswagen, bij het ophalen van het huisvuil, door de projectwerkzaamheden niet bij de rolcontainers en/of ondergrondse containers kan komen, wordt hiervoor een alternatieve aanbiedlocatie gehanteerd. Afstemming zal dan vooraf plaats vinden.

#### 4.3 Net werkterrein

Geluid, vervuiling en stof zijn aspecten die met leefbaarheid te maken hebben. De werkgebieden worden zorgvuldig afgesloten en het aangrenzende gebied wordt regelmatig opgeruimd. Het openbare voetgangersgebied aan de voorzijde van het pand en de straat grenzend aan het bouwterrein aan de achterzijde zal schoon gehouden worden.

#### 4.4 Verlichting

Indien er openbare verlichting tijdelijk buiten gebruik gesteld moet worden, zal er gezorgd worden voor vervangende verlichting.

#### 4.5 Instructies personeel

Parkeren op het bouwterrein is niet van toepassing. Het bouwverkeer zal parkeren op de openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het bouwterrein.

### 5. Veiligheid

De omgeving moet veilig zijn van invloeden vanuit het werkterrein. Ruimte om veilig te kunnen werken betekent een aanpassing in de openbare ruimte voor met name de fietsers en gebruikers van de parkeervakken in de Rozengracht. Ook aan de Gedempte Gracht zullen er aanpassingen zijn ivm een veiligheidszone en werkterrein in het voetgangersgebied. De tijdelijke situatie moet qua maatvoering, geleiding, bebording, afzetting, etc. voldoen aan wettelijke vereisten en gemeentelijke regelgeving.

Veiligheid ten aanzien van de omgeving is grotendeels geborgd met de in Hoofdstuk 3 opgenomen maatregelen t.a.v. bereikbaarheid.

#### 5.1 Verkeersveiligheid

De verkeersmaatregelen die moeten worden toegepast zullen voldoen aan de CROW richtlijnen.

#### 5.2 Sociale veiligheid

Waar nodig zal er tijdens de bouwperiode gezorgd worden voor voldoende verlichting, zodat er geen donkere hoeken zullen ontstaan.



### 5.3 Werkgebied

Het bouwterrein is afgezet met bouwhekken, de toegang zal gedurende de werkzaamheden gesloten zijn en alleen voor het betreden en voor transporten worden geopend.

Bouwhekken zijn voorzien van waarschuwingsborden die aangeven dat men een bouwterrein betreedt en dat vanaf dat punt persoonlijke beschermingsmiddelen verplicht zijn en de bouwplaats regels van toepassing zijn.

In het V&G plan Uitvoering zal duidelijk worden omschreven hoe de veiligheid t.a.v. het werken op het bouwterrein van het project Gedempte Gracht 17-23 zal worden gewaarborgd.

## 6. Communicatie

De doelstelling van de communicatie is omliggende ondernemers, omwonenden, winkelend publiek, verkeersdeelnemers en andere belanghebbenden tijdig en juist te informeren over de werkzaamheden en de tijdelijke maatregelen. Aan deze doelstelling zijn een aantal subdoelstellingen verbonden:

- Weten welke werkzaamheden wanneer, waar en voor hoe lang plaatsvinden;
- Weten welke mogelijke hinder (geluid/stank/omleidingen/etc.) zij van deze werkzaamheden kunnen ondervinden;
- Weten waar zij met klachten/vragen over de werkzaamheden terecht kunnen.

### 6.1 Omgevingsmanagement

Tijdens het project zal er aandacht zijn voor de omgeving. In het BLVC plan van de uitvoeringsfase zal gedetailleerd komen te staan op welke wijze het omgevingsmanagement wordt uitgevoerd.

### 6.2 Communicatievormen

De uitgangspunten voor de communicatie met de omgeving zijn als volgt:

- Informatievoorziening moet tijdig, volledig en nauwkeurig zijn;
- Wijzigingen in de planning zullen worden gecommuniceerd.

### 6.3 Aanvullende inzet van communicatiemiddelen

Er zijn diverse communicatiemiddelen die ingezet kunnen worden. Hieronder worden enkele middelen genoemd welke gebruikt kunnen worden, afhankelijk van de fase en de intensiviteit van het project. Of en welke hiervan zullen worden ingezet, wordt op een nader te bepalen tijdstip bepaald.

- Flyers/bewonersbrieven
- Project website of project pagina
- Bouw informatie borden
- Bedrukking op bouwdoeken
- De BouwApp

## 7 Tot slot

Dit BLVC plan is, zoals in de aanleiding vermeld, opgesteld voor de ontwerpfase en voorziet in de hoofdlijnen om de werkzaamheden in en rondom de openbare ruimte inzichtelijk te maken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Tijdens de uitvoeringsfase zal er met een BLVC plan voor de uitvoeringsfase dieper op de details in worden gegaan.