

BLVC-plan

Utrecht Central Plaza te Utrecht



Datum:
Versie

Van toepassing bij start project Utrecht Central Plaza - nieuwbouw en renovatie

Opgesteld door **Ten Brinke Bouw**

Inhoudsopgave

1.	Toelichting project	4
1.1	Doel BLVC-plan	4
1.2	Omschrijving van het project	4
1.3	Locatie	5
1.4	Aanleiding project	6
1.5	Voortraject, ontwerp en omgevingsvergunning	7
1.6	(Bouw)fasering en globale planning	7
1.7	Tijdelijke (verkeers-)situaties omgeving Utrecht Central Plaza	8
1.8	Verantwoordelijken tijdens de bouw	8
2	Omgevingsscan	9
2.1	Overzicht stakeholders omgeving	9
2.2	Inventarisatie stakeholders	11
2.3	Overzicht overige functionaliteiten	17
2.4	Overzicht huidige verkeersstromen	19
2.5	Overzicht omgevingsprojecten	19
2.6	Evenementen	19
3	Risicoanalyse	20
4	Bereikbaarheid	25
4.1	Verantwoordelijkheden aannemer	25
4.2	Tijdelijke verkeersmaatregelen en omleidingen	25
4.3	Impact op de verkeerscategorieën	26
4.4	Aan- en afvoerroute, BouwHub en parkeren medewerkers	31
4.5	Avond/Nacht en weekend werk	33
4.6	Locatie Ketenpark	33
4.7	Coördineerde ingebruikname Galaxy (toekomst)* - Retentierecht !!	33
5	Leefbaarheid	35
5.1	Verantwoordelijkheden aannemer	35
5.2	Geluidsoverlast, trillingshinder en stofhinder	35
5.3	Ophalen (bedrijfs)afval	35
5.4	Schoonhouden werkterrein / omgeving	35
5.5	Ordelijk werkterrein	35
5.6	Verlichting	36
6	Veiligheid en gezondheid	37
6.1	In- en uitrijdend bouwverkeer	37
6.2	Verkeersveiligheid algemeen	37

6.3	Kwaliteit tijdelijke verharding	37
6.4	Handhaving verkeersregels	37
6.5	Sociale veiligheid	37
6.6	Beheer en onderhoud tijdelijke maatregelen	38
7	Sloop- en bouwveiligheid	39
7.1	Verantwoordelijkheden aannemer	39
7.2	Bouwveiligheid	39
7.3	Bouwafscheiding	39
7.4	Veiligheid passanten	39
7.5	Bouw- en sloopmethode	43
7.6	Vluchtroutes	45
7.7	Bluswatervoorzieningen	45
7.8	Calamiteiten	45
8	Communicatieplan en draagvlak	47
8.1	Organisatie: Rollen en verantwoordelijkheden	47
8.2	Boodschap	47
8.3	Doelgroepen	48
8.4	Gemaakte afspraken met Stakeholders	48
8.5	Communicatiemiddelen	49
9	Organisatie en overleg	51
9.1	Contactpersonen	51
9.2	Organisatie bouwkundig aannemer	52
9.3	Overleg	53
10	Bijlagen	53
10.1	Bijlage A: BLVC-Planning Utrecht Central Plaza	53
10.2	Bijlage B: DO Utrecht Central Plaza d.d. ...-2024 (en /of omgevingsvergunningstukken)	53
10.3	Bijlage C: DO Planning Utrecht Central Plaza 26-04-2024	53
10.4	Bijlage D: Situatiekaarten “De Omleiding” Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2 v15 (incl. tijdelijke verkeersmaatregelen)	53
10.5	Bijlage E: Stakeholderlijst d.d. 25-05-2023	53
10.6	Bijlage F: Documenten behorende bij het Bouwveiligheidsplan en Bouwplaatsinrichting	53
10.7	Bijlage G: Checklist Utrechts Bouwveiligheidsplan - Utrecht Central Plaza	53
10.8	Bijlage H: Maatregelenmatrix en controlelijst uit model BVP uit 2005	53

1. Toelichting project

1.1 Doel BLVC-plan

Het doel van een BLVC-plan is het onderzoeken, beschrijven en in kaart brengen van de maatregelen welke benodigd zijn om een goede balans te creëren tussen veilig en efficiënt werken en het handhaven van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de directe omgeving.

De werkzaamheden moeten op een dusdanige wijze uitgevoerd worden, dat er een goede balans ontstaat tussen het veilig en efficiënt kunnen uitvoeren van de werkzaamheden en een goede bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de omgeving.

Deze rapportage is bedoeld om bestuurders, stakeholders en geïnteresseerden te laten zien dat de werkzaamheden zorgvuldig voor en in overleg met stakeholders zijn voorbereid.

Dit BLVC-plan laat zien op welke wijze de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de openbare gebruiker gewaarborgd wordt, gedurende de sloop-, renovatie en bouwperiode van het project Utrecht Central Plaza (voorheen Hojel City Center 2) te Utrecht en hoe de communicatie hierover geregeld is.

Het is belangrijk om de voorafgaand aan de geplande werkzaamheden, de mogelijke consequenties met betrekking tot **Bereikbaarheid**, **Leefbaarheid**, **Veiligheid** (gedurende de werkzaamheden) goed te onderzoeken en hierover tijdig en volledig te **Communiceren** (BLVC). Wanneer dit niet gebeurt, kunnen er tijdens de realisatie ongewenste situaties ontstaan.

De verschillende stakeholders hebben verschillende rollen en belangen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Voor een voorspoedige uitvoering is het van belang om deze rollen en belangen te herkennen en te erkennen. De rollen en belangen worden tijdig in kaart gebracht en mede input voor een logische bouwfaserings, logistiek maatwerk en tijdelijke (verkeers-) maatregelen om BLVC te borgen.

1.2 Omschrijving van het project

De herontwikkeling en nieuwbouw van het project Utrecht Central Plaza vindt plaats in opdracht van Utrecht Central Plaza B.V. - Joint venture Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. en RED Company B.V. Het kantoorgebouw is inmiddels niet meer in gebruik en is vrij voor verdere ontwikkeling. Architect Pro is aangetrokken om het gebouw te upgraden en te verduurzamen. Utrecht Central Plaza B.V. is de eigenaar van het gebouw, gelegen aan de Croeselaan 15 te Utrecht, en is voornemens het kantoorgebouw te transformeren tot een inspirerende zakelijke omgeving voor de komende 25 jaar. De constructie van het gebouw blijft behouden om vervolgens het kantoorgebouw te moderniseren, renoveren, re-branden en uit te breiden. Het bestaande gebouw wordt tot casco gestript en er wordt (aan de achterzijde) een nieuwe vleugel van 9 verdiepingen bijgebouwd. Het binnenplein van het nieuwe gebouw wordt, door het plaatsten van een glazen dak, vormgegeven als een Atrium.

Het nieuwe gebouw wordt Paris-proof ontwikkeld en krijgt een duurzaamheidsambitie Breeam Excellent.



Afb. locatie Utrecht Central Plaza in de nieuwe situatie rondom Jaarbeursplein

1.3 Locatie

De locatie is gelegen in de drukke Stationsomgeving van Utrecht. Project Utrecht Central Plaza ligt tussen het huidige Volksbank kantoor en de (in aanbouw zijnde) woontoren Galaxy Tower aan de Croeselaan. Het project maakt deel uit van de ontwikkeling Beurskwartier. Dit is een binnenstedelijke herontwikkeling van Gemeente Utrecht waarbinnen en op korte termijn circa 3.000 woningen worden gerealiseerd.



Afb. Ontwikkeling Beurskwartier en locatieproject Utrecht Central Plaza

Het projectgebied valt binnen de geldende milieuzone voor oudere personen- en bestelauto's en vrachtwagens op diesel. Voor zwaar vrachtverkeer en bouwmaterieel gelden er geen aanvullende milieuzone eisen.

1.4 Aanleiding project

UCP maakt onderdeel uit van het nieuwe Beurskwartier Utrecht. Het Beurskwartier is een eigentijdse aanvulling op het historische centrum, gelegen tussen Croeselaan, Van Zijstweg en Graadt van Roggenweg. Dit centrumgebied omvat een groot scala aan binnenstedelijke projecten, waarin nieuwe infrastructuur, openbare ruimte, vastgoed ontwikkelingen en voorzieningen een plaats krijgen.

1.5 Voortraject, ontwerp en omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning aanvraag voor de bouw van De Croes is in november 2023 ingediend en inmiddels is de vergunning verleend.

1.6 (Bouw)fasering en globale planning

De complexiteit van de Omgeving en de BLVC-uitvoering van het project bestaat uit de combinatie van onderstaande punten:

ligging in de drukke Utrechtse stationsomgeving met veel directe stakeholders;

- beperkte ruimte binnen de bouwplaats (voor opslag materialen, parkeren en interne logistiek);
- het op hoogte werken grenzend aan openbaar gebied (de straat tussen de Galaxy Toren en Hojel 2, Jaarbeursplein/Croeselaan, Parkeergarage/ parkeerdek
- noodzaak tot verschillende omgevingssituaties met tijdelijke verkeersmaatregelen, versperringen en omleidingen en dus met impact op huidige verkeersstromen en functionaliteiten;
- zorgvuldige afweging / optimum vinden in maximale bereikbaarheid <-> maximale veiligheid t.a.v. Bouwveiligheidszones

Deze complexiteit vraagt om een integrale uitvoeringsaanpak, waarbij vooraf goed is nagedacht over de bouwfasering, bouwveiligheid, bereikbaarheid van alle gebruikers en een logistiek plan (intern en externe logistiek). Daarnaast biedt tijdige afstemming en overleg met direct stakeholders input ten aanzien van de BLVC-voorbereiding.

Globale planning

In een periode van ongeveer 2 jaar (verwachte oplevering Q3- 2026) worden de volgende onderdelen gerealiseerd. De gedetailleerde planning op opgenomen als bijlage A.

Prognose planning

Naam onderdeel	2023		2024				2025				2026				2027			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
Sloop				23-9-2024														
Aanloop																		
Ruwbouw						7-3-2025												
Dak en gevel																		
Afbouw bestaand																		
Afbouw nieuwbouw																		
Atrium																		
Installaties																		
Nuts																		
Terrein																		
Oplevering																#####	op basis DO planning d.d. 10-06-2024	
Galaxy Tower (retentie)																		
Galaxy Tower (bouwplaats)					???													
Galaxy Tower (woningen/hotel)								???										
Wonderwoods (bouwplaats)																		
Wonderwoord (woningen)				1-5-2024														
Stedenbouw / bestemmingsplan																		
Beurskwartier P1 (bouwrijp)																		
Beurskwartier P1 (bouwplaats)			1-1-2024															
Jaarbeurspleingebouw (JPBG)	gunning							start bouw - juni 2025?										

Afb. planning

1.7 Tijdelijke (verkeers-)situaties omgeving Utrecht Central Plaza

Er zijn twee verschillende tijdelijke situaties nodig om het project binnen de eisen te realiseren. De tijdelijke situaties hebben betrekking op wijzigingen in werkterreinafzettingen, herinrichting verkeersstromen en waarborg veiligheid in de Bouwveiligheidszone (BVZ).

Naam onderdeel	2023		2024				2025				2026				2027		
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	
					Inrichting keelrus												
						BLVC Situatiekaart 01 Overzicht bouwperiode											
									???	BLVC Situatiekaart Galaxy oplevering (toekomst)							
								Q2	BLVC Situatiekaart 02 Jaarbeurspleingebouw								

Afb. Situatiekaarten Omgeving Utrecht Central Plaza

De tijdelijke situaties zijn gevisualiseerd in de Situatiekaarten en zijn opgenomen als bijlage D “Situatiekaarten Omgeving Utrecht Central Plaza”.

Op deze kaarten wordt de impact van onze uitvoeringsaanpak in de verschillende omgevingssituaties op een begrijpelijke manier op A3-formaat gevisualiseerd. De kaarten zijn in samenwerking met De Omleiding opgesteld. In de toelichtende tekst is een korte omschrijving opgenomen van de werkzaamheden, de project specifieke tijdelijke maatregelen en de impact op de omgeving (BLV). Met de Situatiekaarten voorkomen we onduidelijkheid en verwarring intern (we hebben overzicht) en in de afstemmingen met de vele stakeholders.

De Situatiekaarten zijn in de BLVC-voorbereiding afgestemd met nood- en hulpdiensten (VRU), de direct stakeholders (Hojel 1/De Volksbank, Galaxy Tower, Jaarbeurs, Beurskwartier), de Uitvoeringscoördinator Gemeente Utrecht en de Inspecteur Handhaving.

1.8 Verantwoordelijken tijdens de bouw

Naam	Telefoonnr.	Email	Functie

2 Omgevingsscan

Algemeen

In de omgevingsscan zijn de belangrijke maatschappelijke voorzieningen in de omgeving, stakeholders verkeersstromen geïnventariseerd.

2.1 Overzicht stakeholders omgeving

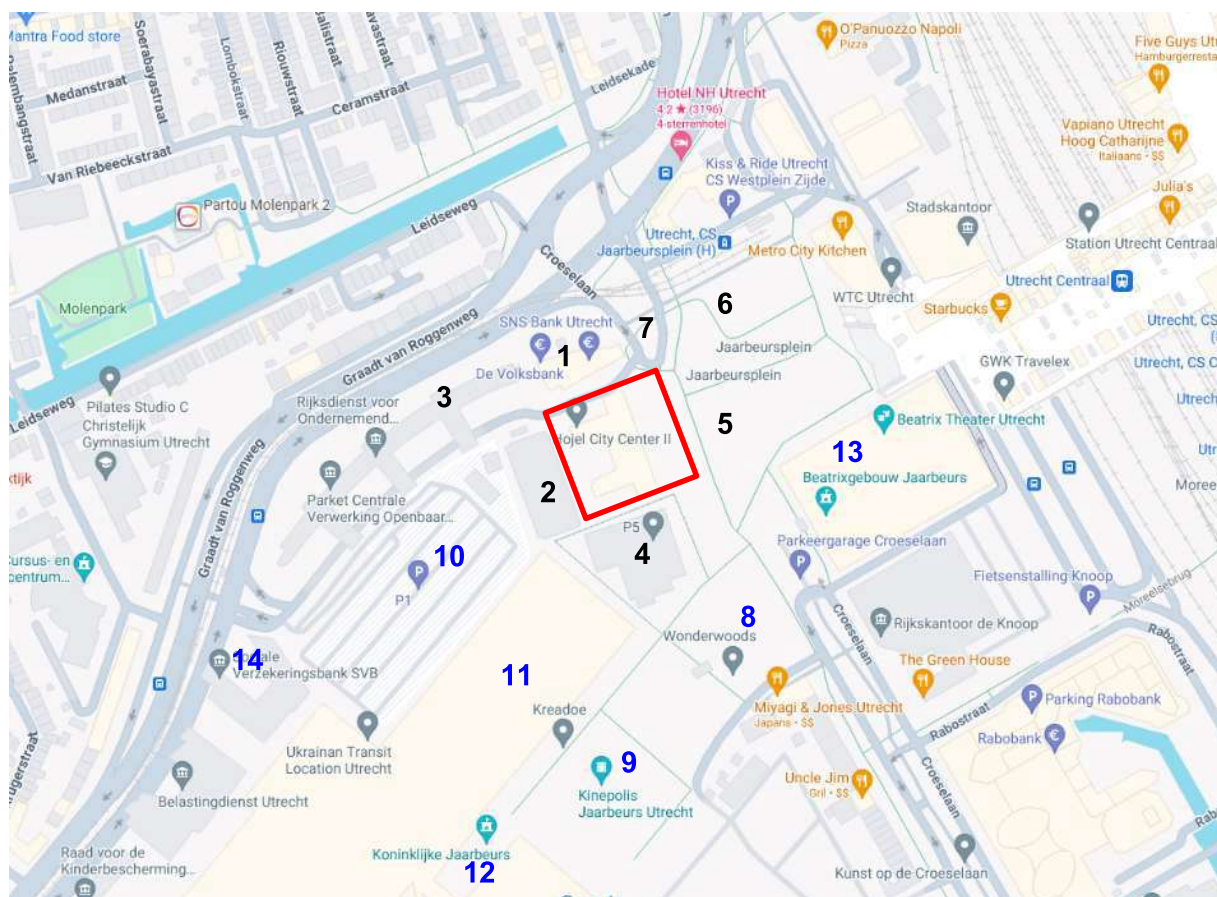
De renovatie en nieuwbouw van Utrecht Centra Plaza vindt plaats in een omgeving met zowel nieuwbouw en renovatieprojecten van wonen, werken en recreëren zoals de Bioscoop Kinepolis, het Beatrix Theater Utrecht en de Jaarbeurs. In dit hoofdstuk wordt een opsomming weergegeven van de stakeholders in de omgeving, inclusief een overzicht met de bijhorende contactgegevens.



Afb. Locatie Utrecht Central Plaza t.o.v. stakeholders

De renovatie en nieuwbouw Utrecht Central Plaza en de inrichting van de bouwplaats zijn geen beperking voor de aanwezige nooduitgangen van bijvoorbeeld De Volksbank, Jaarbeurs of Galaxy Tower. Ook de bestaande expeditie routes en afvalinzameling van omliggende gebouwen kan tijdens de renovatie en nieuwbouw van Utrecht Central Plaza doorgaan.

In onderstaande afbeelding wordt onderscheid gemaakt in directe stakeholders - Zone 1 (zwart) en indirecte stakeholders - Zone 2 (blauw)



Overzicht stakeholders t.o.v. werkterrein Utrecht Central Plaza - Hojel City Center II (rood)

In onderstaand overzicht is onderscheid gemaakt in 3 zones met stakeholders:

Zone 1

Direct stakeholders waarmee vooraf afstemming dient plaats te vinden over de eisen of randvoorwaarden en tijdelijke situaties in relatie tot de werkzaamheden;

- 1 De Volksbank
- 2 Parkeergarage Hojel I
- 3 Kantoorgebouw Hojel City Center I
- 4 Galaxy Tower (bouwplaats) / Amrath hotel en woningen
- 5 Jaarbeursplein / parkeergarage Croeselaan
- 6 Bushalte voor trein vervangend vervoer (Jaarbeursplein) / Taxistandplaats / Jaarbeurspleingebruik "Open" (in ontwikkeling)
- 7 Kiss & Ride Jaarbeursplein ("de keerlus") - toekomstige Taxistandplaats

Zone 2

Stakeholders in de directe projectomgeving die hinder zullen ondervinden, maar zonder een direct raakvlak;

- 8 Wonderwoods (bouwplaats) / Commerciële ruimten en woningen
- 9 bioscoop Kinopolis
- 10 toekomstige nieuwbouw
- 11 toekomstige nieuwbouw (bestaande pand reeds gesloopt)
- 12 Jaarbeurs
- 13 Beatrix Theater Utrecht
- 14 Sociale Verzekeringsbank SVB
- 15

Zone 3

Overige relevante stakeholders in de omgeving.

Stakeholder	Contactpersoon	Functie	Telefoonnr.	Email
De Volksbank				
Parkeergarage Hojel I				
Kantoorgebouw Hojel City Center I				
Galaxy Tower				
Utrecht Central Plaza BV				
Jaarbeursplein / parkeergarage Croeselaan				
Jaarbeursplein / parkeergarage Croeselaan				
Jaarbeursplein / Taxistandplaats / Jaarbeurspleingebouw "Oopen"				
Kiss & Ride Jaarbeursplein ("de keerlus")				
Wonderwoods				
Bioscoop Kinopolis				
Toekomstige nieuwbouw (nr. 10)				
Toekomstige nieuwbouw (nr. 11)				
Jaarbeurs				
Beatrix Theater Utrecht				
Sociale Verzekeringsbank SVB				
Provincie Utrecht (ivm tram)				
NH hotel				

2.2 Inventarisatie stakeholders

Zone 1: Hojel 1 complex

De Volksbank (1.)

Kantoorgebouw Hojel City Center 1; A, B, C, D (3.)

Rol: Eigenaar Assetmanagement / Huurder bankgebouw

Belang: Bereikbaarheid

- Spittijden kantoorpersoneel 7:30-9:30 en 16:00-18:00 uur
- Houd rekening met Volksbank bezoekers en klanten die Croeselaan 1 in hun navigatie invoeren en via de 'noord'- zijde komen aanrijden en altijd naar de garage moeten kunnen.

- Bezoekers van de parkeergarage en moeten altijd via de 'noord'- zijde het terrein kunnen verlaten
- Verdere uitwerking van logistiek route van en naar de bouwplaats - Actie TB. Voorstel is de routes via de groene pijlen op de situatie kaart.
- Het vrijmaken van een rijbaan in het entreegebied als bouwplaats lijkt praktisch niet haalbaar. Er is in de nieuwe situatie nog maar één inrit en één uitrit. Als daarvan één wordt vrijgemaakt en gebruikt als bouwplaats betekent dit dat de ander zowel als in- en uitrit gebruikt moet worden. Dan moet de speedgate eigenlijk voortdurend open staan. Speedgate zal tijdelijk worden verwijderd. Actie Utrecht Central Plaza B.V.
- Bereikbaarheid Expeditie Volksbank

Belang: Leefbaarheid

- Aantrekkelijke entree noordzijde (is nieuw aangelegd) - Actie afspraken maken voor het gebruik van een rijd baan als bouwplaats Utrecht Central Plaza B.V. / Athora
- Gebied is een visitekaartje voor bezoekers
- Er zijn geen gebruikers/huurders bekend die uitzonderlijke wensen/eisen stellen aan bouwwerkzaamheden die trilling/geluid veroorzaken;(bijv. laboratorium- of geijkte meetapparatuur)
- Bestaande bomen in het gebied Hojel 1 in kaart brengen en behouden
- De groenstrook tegen de parkeergarage aan de zijde van stakeholders Zone 1 staat op de grond van Athora.

Belang: Veiligheid

- Representatief (City-hek) bouwhek plaatsen (door aannemer) voor veilig en ongehinderd passeren van werknemers, bezoekers, voetgangers en fietsers langs naast het bouwterrein (bouwveiligheidszone valt binnen het bouwhek (= rode lijn op de kaart) - Actie TB
- Verdere uitwerking van de overkapping van de entree 'noord'- aan de Croeselaan ter voorkoming dat er (sloop-) materiaal in het entreegebied terecht komt - Actie TB.
- Inventarisatie nooduitgangen, vluchtwegen, verzamelplaatsen, brandkranen, aanvalsroute en opstelplaatsen nood- en hulpdiensten - Actie TB
- Afstemmen calamiteiten plan - Actie TB

Belang: Communicatie

- Zodra de werkzaamheden zullen starten zal er voortijdig een nieuwsbrief worden opgesteld en gedeeld worden met de stakeholders om verwachtings-management mogelijk te maken.

Zone 1: Parkeergarage Hojel 1 (2.)

"Hojel"-weg en parkeerplaatsen

Rol: Eigenaar Assetmanagement / gebruikers

Belang: Bereikbaarheid

- Verdere uitwerking van bouwhek/ schuifpoot naast ingang van parkeergarage; uitgang parkeergarage blijft altijd in gebruik (24/7)
- Speedgate (noordzijde) moet altijd beschikbaar ook blijven voor vrachtverkeer; in- en uitrijden. Speedgate zal tijdelijk worden verwijderd.
- Parkeren bouwplaats personeel in parkeergarage - het is mogelijk om hier verdere afspraken over maken te maken Actie Joint venture TB / RED
- In de parkeergarage zijn 2 laadpalen (op de begane grond) welke veelal bezet zijn.

Belang: Leefbaarheid

--

Belang: Veiligheid

- Aandacht voor het oversteken van personeel dat heeft geparkeerd en de garage uit komt lopen en dan kruis met 'vracht'-verkeer
- Brandkranen en uitgang van vluchtweg parkeergarage vrijhouden

Belang: Verdere uitwerking

- Aantal plekken in PG
- Portiersloge
- Camera's
- Passen/inlog
- Vluchtwegen/ verzamelplaats
- Groene heg
- Aanwezige brandkranen / blusvoorzieningen
- Calamiteiten plan
- Fietzers (parkeren)
- Toekomst (Beurskwartier)
- tekeningen entree gebied
- tekeningen parkeergarage
- contactgegevens portiers / gebouwbeheerders

Zone 1: Galaxy Tower (4.) - Retentierecht op het gebouw door Ballast Nedam

Bouwplaats / Amrath hotel en woningen

92 meter hoge toren van 30 etages met 317 appartementen, met op de onderste 7 etages een hotel met 266 kamers, 2 restaurants, 3 vergaderruimtes, zwembad, sauna en fitness.

Ondergrondse parkeergarage met 145 plaatsen.

Rol: Directievoering / aannemer

Verdere uitwerking door ROV - Amrath

Coördinatie-inhuizing

- Bewoners
- Hotelmanagement
- Hotelgasten
- Gasten en
- Bezoekers

Belang: Bereikbaarheid

"Tussenstraat" Galaxy en Hojel 2

- "Tussenstraat" - grond is in eigendom GU
- Opleveren bouwterrein; Ballast en TB hebben een gezamenlijk belang bij de oplevering "Tussenstraat" aan Gemeente Utrecht - verdere afspraken maken.
- Gezamenlijk belang bij het inrichten "Tussenstraat"

Bouwplaats

- Bouwterrein is eigendom van gemeente Utrecht.
- Bouwplaats wordt beheerd door Ballast Nedam
- Tijdelijk gebruik van het Bouwterrein is mogelijk in overleg met Ballast Nedam en/of toekomstige aannemer Galaxy en Gemeente Utrecht.
- In onderzoek Opstellen sloopkraan op bouwterrein tijdens sloopwerkzaamheden Utrecht Central Plaza.
- Contactpersoon gemeente; projectmanager stationsgebied /Jaarbeursplein /Beurskwartier.
- Inrichting Galaxystraat en voorterrein Galaxy Tower door GU
- De verantwoording van Ballast Nedam valt gelijk met de gevellijn Galaxy.
- Bouwplaats / ketenpark Galaxy stond op grond P1 en eigendom gaat op 1 oktober 2024 over van Jaarbeurs naar GU.
- Mogelijke voorzetting van ketenpark afspraken maken met GU.
- Gemeente gaat mogelijk op het terrein P1/Hal 1 placemaking uitvoeren om de leegstand van het bouwrijpe terrein te vullen.
- Opvragen realistische tijdlijn P1 van GU als het stedenbouwkundigplan nog niet openbaar is en de tenders voor de ontwikkeling beurskwartier nog niet zijn opgetuigd / in de markt zijn gezet.
- Eerste start werkzaamheden beurskwartier; een school in de oksel van Kinopolis/

Jaarbeurs (P3) als aanvang voor wijkvoorzieningen.

- Trafo (voorzijde); tijdelijke trafo voor mogelijke bouwaansluiting/voeding ketenpark en bouwkraan - Actie verder informatie opvragen bij Ballast/GU
- Galaxy heeft definitieve gebouw spanning en het is nog onduidelijk wat er nu nog verder op deze trafo draait.
- Klic melding; 2,5m uit de gevellijn Galaxy liggen alle kabel en leidingen - dit is een belangrijk kabel tracé naar P1/Beurskwartier 1 - (er blijken wel wat zwerfleidingen in de 2,5m zone te liggen die niet op de Klic staan - bevinden Ballast)
- Brandleiding (droge of natte) voor Jaarbeurs in "Tussenstraat"
- WKO-bronnen; er zijn er 2 stuks geboord, één aan de voorzijde bouwterrein (Croeselaan) en één aan achterzijde (naast Parkeergarage Hojel1) op de mogelijke aan- en afvoerweg bouwplaats Utrecht Central Plaza en Galaxy Tower.
- Er is een deksel waar men overheen loop als men naar het ketenpark Galaxy loopt.
- De voeding voor het ketenpark ligt ook in dit kabel tracé.
- Op hek op de erfgrans Galaxy/Hojel2 (boven de grond) zijn ook nog (aanvullende) bekabeling / installaties voor ketenpark bevestigd (aangelegd na voorbereiding met de keetunits voor Homij)
- Bouwplaats / ketenpark Galaxy stond op grond P1 en eigendom is overgegaan van Jaarbeurs naar Gemeente Utrecht.
- Mogelijke voorzetting van ketenpark afspraken maken met GU.
- Gemeente gaat mogelijk op het terrein P1/Hal 1 placemaking uitvoeren om de leegstand van het bouwrijpe terrein te vullen.
- Opvragen realistische tijdlijn P1 van GU als het stedenbouwkundigplan nog niet openbaar is en de tenders voor de ontwikkeling beurskwartier nog niet zijn opgetuigd / in de markt zijn gezet. Q2-2025??
- Eerste start werkzaamheden beurskwartier; een school in de oksel van Bioscoop Kinopolis/ Jaarbeurs (P3) als aanvang voor wijkvoorzieningen.

Belang: Leefbaarheid

Entrees in de "Tussenstraat"

- Op de bouwplaats tekening van Hojel 2 zijn drie entree pijlen voor het gebouw Galaxy aan de "Tussen straat" aangegeven:
 - Dit zijn entrees voor (van Croeselaan naar P1):
 - Fietseningang?
 - Huurwoningen (317 stk.) extra tweede entree (Hoofd entree is aan de Croeselaan)
 - Personeel Amrath hotel
- Bevoorrading hotel en ingang parkeergarage is aan de 'achterzijde' van Galaxy aan P1.
- Dit wordt nog onderbouwd met een plattegrond begane grond / plaatje van gevel met daarop alle deuren aan Galaxystraat - Actie Ballast/toekomstige bouwer Galaxy Tower.

Groen in de omgeving

- Geen bestaande bomen op locatie

Belang: Veiligheid

- Gebouwveiligheid is verantwoording Ballast Nedam.
- Bouwterrein veiligheid is verantwoording Ballast Nedam

Verdere uitwerking Ten Brinke

- Opstelruimtes sloopkraan t.b.v. sloopwerkzaamheden

Verdere uitwerking door ROV - Amrath

- Entrees / expeditie-ingangen / nooduitgangen / Trafo omliggende gebouwen
- Vluchtwegen
- Aanwezige brandkranen / blusvoorzieningen
- Piekmomenten /
- (Mindervaliden) routes Blinde geleide strook invalideroute
- Invalide parkeerplaatsen
- Taxi-parkeerplaatsen
- Laad- en loslocaties

- Laadpalen
- Afvalinzameling
- Gebruikers
- Bewoners
- Hotelgasten
- Gasten / Bezoekers
- Voetgangers
- Fiets parkeren / Parkeergarage
- Pakket- en bezorgdiensten
- 'sluipverkeer'
- Bestaande bomen
- Groenvoorzieningen
- Evenementen / specials
- Intranet / bewonersbrieven?

Zone 2: Wonderwoods (8.)

Bouwplaats / Commerciële ruimte en woningen

Eén toren van 104 meter (Boeri toren) en één toren van 73 meter (MVSA toren) op een parkeerkelder van 6800 m² (150 parkeerplaatsen). In de torens komen ruim 400 appartementen (huur en koop). Er komt een restaurant, gym, entertainment, retail en kantoren in. In de Boeri-toren komt ook een fietsenstalling. Aan de gevels en op de daktuinen worden ruim 400 bomen gepland en 3000 planten.

Rol: Eigenaar Assetmanagement / gebruikers

Zone 2: Parkeerplaats P1 en Hal 1

Belang: Bereikbaarheid

Parkeerplaats P1 en Hal 1 in gebruik door Jaarbeurs

P1 wordt niet gebruikt voor parkeren bezoekers; parkeren voor beurslogistiek /standhouders

Van 1 juli tot 1 okt 2024

P1 - verwijderen kabels en leiding en straatwerk door Jaarbeurs - bouwrijpe grond opleveren (zand vlakke)

Hal 1 - loskoppelen van gebouw installatie/ ontmantelen gebouw installatie - lege hal opleveren

Vanaf 1 okt 2024 overdracht naar gemeente Utrecht

P1 - grond in bezit van gemeente Utrecht

Hal 1 - in bezit van gemeente Utrecht met verplichting op deze zo snel mogelijk te slopen / ontmantelen / demonteren en mogelijk te hergebruiken op andere locatie

Samenvatting

- In Q3 2024 is de grond en opstallen (hal) in eigendom van Gemeente Utrecht en is Jaarbeurs geen stakeholder meer in dit gebied.
- Er moeten nog detail afspraken tussen GU en Jaarbeurs worden gemaakt over toegang over P1 voor de bouwweg Galaxy
- Erfdienstbaarheid over grond P1 voor jaarbeurs voor toegang tot hal 2,3,4
- Jaarbeurs heeft een impactplan opgesteld voor de overdracht naar GU en daar heeft de ontwikkeling Hojel 2 geen directe invloed op.

Zone 2: Beurskwartier noord (10. / 11.) Jaarbeurs P1 / hal 1

Het terrein is eigendom van Gemeente Utrecht (ontwikkellocatie) en toekomstige ontwikkeling Beurskwartier 1 bestaat uit grootschalige woningbouw. Verwachte aanleg riool Q2-2025.

Rol: Eigenaar Assetmanagement / gebruikers

Belang: Bereikbaarheid

Belang: Leefbaarheid

Belang: Veiligheid

Belang: Communicatie

Zone 1: Jaarbeursplein gebouw "Open" (ontwikkeling/bouwplaats) (6.)

Gebouw wordt hoog 105 meter en is gesitueerd op het terrein van het oude busstation.

Zone 1: Jaarbeursplein gebied

Jaarbeursplein / parkeergarage Croeselaan (5.)

Kiss & Ride Jaarbeursplein / (7.)

Bushalte & Skatepark Jaarbeursplein

Rol: Eigenaar Assetmanagement / gebruikers

Belang: Bereikbaarheid

Belang: Leefbaarheid

Belang: Veiligheid

Belang: Communicatie

Zone 2: Evenementen en Entertainment

Jaarbeurs (12.)

Kinepolis bioscoop (9.)

Beatrixtheater (13.)

Rol: Eigenaar Assetmanagement / gebruikers

Belang: Bereikbaarheid

Belang: Leefbaarheid

Belang: Veiligheid

Belang: Communicatie

In de voorbereiding van de nieuwbouw en renovatiewerkzaamheden van Utrecht Central Plaza zijn vele voorbereidende gesprekken gevoerd met stakeholders van Zone 1 om eisen en randvoorwaarden op te halen en de invulling van de eisen in combinatie met de uitvoeringsaanpak af te stemmen. De gemaakte afspraken zijn verwerkt in de ontwerpen, Ontwikkel-/contractafspraken en in de Situatiekaarten (zie bijlage D) en zijn opgenomen in het overzicht stakeholders (zie bijlage E).

2.3 Overzicht overige functionaliteiten

Zone 1: Parkeergarage Hojel 1

Op doordeweekse dagen zijn er zo'n 400 verkeersbewegingen (auto's, motor, fietsers en bromfietsen) die gebruik maken van de huidige parkeergarage aan de "Hojelstraat". In het weekend ligt dit aantal lager omdat er dan geen de kantoorgebruikers zijn. De huidige aanrijdroute naar de garage gaat via de zuid entree (P1 - Graadt van Roggweg) en de entree noord (Croeselaan)

Raakvlakken: verschillende omleidingen gebruikers en bezoekers parkeergarage

Zone 1: Parkeerplaatsen Hojel 1

Aan de "Hojelstraat" zijn enkele parkeerhavens en parkeerplekken gelegen. Deze privé parkeerplaatsen zijn niet bedoeld voor parkeren van voertuigen van bouwplaats medewerkers of het bufferen van vrachtverkeer voor de bouwlocatie. Hier worden, in overleg met Parkeer management Hojel 1, afspraken over gemaakt.

Raakvlakken: verschillende omleidingen medewerkers, aanvoer servicematerieel en expeditie.

Zone 3: Uithoflijn / HOV-netwerk.

De Uithoflijn maakt onderdeel uit van het HOV-netwerk en is een tramlijn van Nieuwegein, Utrecht Centraal naar de universiteitscampus De Uithof, via Stadion Galgenwaard. Opdrachtgever is de Provincie Utrecht en de gemeente Utrecht.

Raakvlakken: geen

Zone 3: Buslijnen

Op het jaarbeursplein is een tijdelijke bushalte ingericht voor inzet van tijdelijke bussen van NS en een uitwijk locatie voor stad-/regiobussen. Qbuzz is de coördinator van de bussen in Utrecht. Deze bushalte zal vervallen zodra het Jaarbeurspleingebouw wordt gerealiseerd.

Raakvlakken: geen

Zone 3: Taxistandplaats bushalte Jaarbeursplein

De taxistandplaats voor NS-station Utrecht Centraal is geplaatst naast de bushalte Jaarbeursplein. In de toekomst zal deze ten noorden van het nieuwe Jaarbeurspleingebouw komen te liggen.

Raakvlakken: geen

Zone 3: Entrees / expeditie-ingangen / nooduitgangen / Trafo omliggende gebouwen

Alle entrees van omliggende gebouwen dienen ten alle tijden bereikbaar te blijven. De entrees zijn aangegeven op de Situatiekaarten Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2.

Aanwezige brandkranen / blusvoorzieningen

Alle Aanwezige brandkranen / blusvoorzieningen dienen ten alle tijden bereikbaar te blijven. De brandkranen / blusvoorzieningen zijn aangegeven op de Situatiekaarten Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2. Op het bouwterrein, voor de ingang van Utrecht Central Plaza, is bevindt zich een brandkraan welke wordt opgenomen in de bouwplaatstekening.

(Mindervaliden) routes

Op de Croeselaan (aan de voorzijde bouwterrein) is geen blinde geleide strook in het straatwerk. Er is geen een invalideroute op het trottoir Croeselaan.

Raakvlakken: geen

Invalide parkeerplaatsen

Er zijn geen invalide parkeerplaatsen in/rond het werkterrein aanwezig.

Laad- en loslocaties

De Laad- en loslocaties van omliggende gebouwen dienen ten alle tijden bereikbaar te blijven. Deze opgenomen in de Situatiekaarten Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2.

Afvalinzameling

De afvalinzameling van de omliggende Hojel gebouwen verloopt via de "Hojelstraat" en dient ten alle tijden doorgang te verkrijgen. Dit is opgenomen in de Situatiekaarten Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2.

Skatebaan Jaarbeursplein

Ventilatieschacht parkeergarage Croeselaan (naast bouwplaats UCP)

In de noordelijke groenstrook, tegenover de ingang van Utrecht Central Plaza, is de ventilatieschacht van de parkeergarage opgenomen. Bij het inrichten van het bouwterrein dient deze ten alle tijden bereikbaar te blijven. Dit is opgenomen in de Situatiekaarten UCP / Hojel City Center 2.

Kunstwerk 'Zittende konijn' (op bouwplaats UCP)

Het kunstwerk wordt door de sloper weggenomen voor start gevelsloop werkzaamheden en in opslag geplaatst. Nader te bepalen of het konijn terugkomt op dezelfde locatie (actie Joint Venture).

Gedenktegel Politieagent

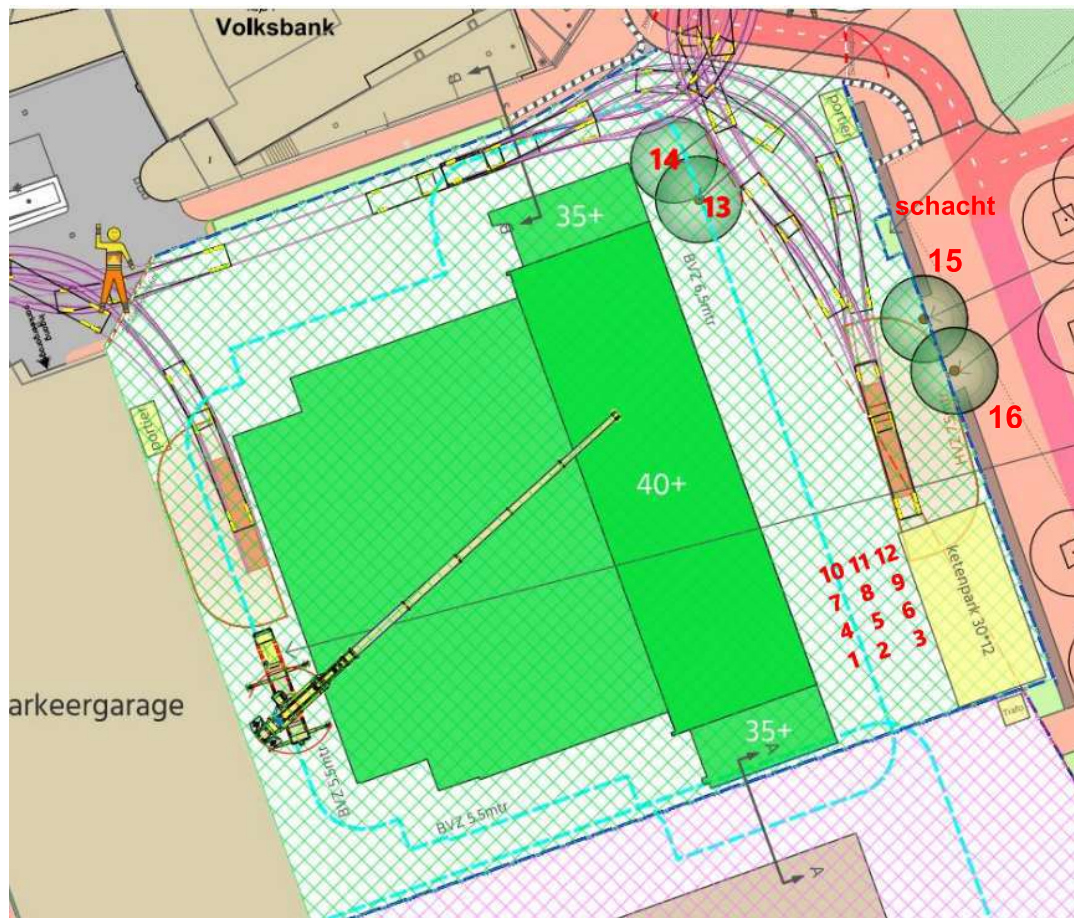
De gedenktegel politieagent wordt, in overleg met Gemeente Utrecht en de nabestaanden, herplaatst buiten het bouwhek en teruggeplaatst, na beëindigen van de bouwwerkzaamheden, op een nader te bepalen locatie (in overleg met GU/Joint Venture/Galaxy).

Bord Hojel City Centre

Bestaande bomen

Aan de voorzijde van Utrecht Central Plaza staan twee bomen (nr. 13 en 14) naast de entree noord van de "Hojelstraat". Deze bomen moeten behouden blijven tijdens de werkzaamheden en zijn onderdeel van de herontwikkeling zie BEA / verplantonderzoek door Copijn. 12 kleinere bomen (nr. 1 t/m 12) in een grid aan de voorzijde (zuidkant) van het ontwikkel kavel zijn inmiddels verplaatst. Onderzoek naar deze bomen binnen de herontwikkeling - zie BEA / verplantonderzoek door Copijn.

Aan de Croeselaan zijn twee groenstroken ingericht en staan twee andere bomen (15 en 16) welke eigendom zijn van Gemeente Utrecht. Deze bomen moeten gezond en behouden blijven als hier het bouwterrein en het ketenpark wordt ingericht (Zie richtlijn Werken rond Bomen Gemeente Utrecht Bomenkaart).



Afb. Te behouden bomen naast de entree (nr. 13 / 14) en naast de groenstrook (nr. 15 / 16)

2.4 Overzicht huidige verkeersstromen

U-Tram /Uithoflijn	Geen impact
Qbuzz, Buslijnen	Geen impact
Qbuzz: Nachtbussen	Geen impact
Gemotoriseerd verkeer	Autoluwe locatie Bestemmingsverkeer Kiss & Ride Jaarbeursplein De hoofdverkeersroute West: A2 - Center Utrecht: Weg der Verenigde Naties en Graadt van Roggenweg, het Westplein. Toegang P1-jaarbeurs Parkeergarage Hojel 1 garage, dagelijks zo'n 400 verkeersstromen van gebruikers (auto, motor, fiets, bromfiets)
Fietsers	De Croeselaan is een doorgaande fiets- en looproute met vele fietsers per dag
Voetgangers	De Croeselaan is een doorgaande fiets- en looproute vele voetgangers per dag

2.5 Overzicht omgevingsprojecten

De volgende omgevingsprojecten zijn van belang omdat deze in de invloedssfeer liggen:

- herinrichting P1 / start Beurskwartier
- herinrichting Westplein / Graadt van Roggenweg
- herinrichting Kiss & Ride / mogelijke taxistandplaats ("de Keerlus")
- herinrichting bushalte Jaarbeursplein / Jaarbeurspleingebouw

2.6 Evenementen

Alle evenementen zijn weergegeven op de evenementenkalender van de gemeente Utrecht <http://www.evenementkalender.nl/utrecht>

- Evenementlocatie Jaarbeursplein
- Grote drukte i.v.m. evenementen Jaarbeurs Utrecht (Rode dagen);
- Koningsdag Utrecht; 27 april - jaarlijks
- Grote sport events (bijv. start Wielertours)
- Protesten op het Jaarbeursplein

Contact met de afdeling "Vergunningen, Toezicht en Handhaving" (VTH) van de gemeente Utrecht.

Als een vergunningaanvraag met een raakvlak voor Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2 bij de gemeente binnenkomt, wordt contact opgenomen met de projectorganisatie Stationsgebied Utrecht voor nadere afstemming. Indien noodzakelijk vindt afstemming plaats met onze omgevingsmanager.

3 Risicoanalyse

Risicomanagement is onderdeel van ons werk, zodanig dat de kans van optreden dan wel het gevolg van ongewenste gebeurtenissen voor de Opdrachtnemer (en soms voor de Opdrachtgever) wordt geminimaliseerd. Kijkend naar de werkzaamheden en de omgevingsscan zijn de volgende risico's in beeld. De risico's zijn ingedeeld naar de volgende categorieën:

- Procedureel / planningsrisico's
- Technische / logistieke knelpunten
- Mogelijke invloed van weersomstandigheden
- Overige omgevingsissues / hinder BLV

Risico: Overeenstemming met derden over gebruik benodigd terrein / invulling van de eisen is niet tijdig verkregen.

- **Kans:** groot
- **Oorzaak:** overleg belanghebbenden te laat opgestart
- **Gevolg:** Vertraging start sloopwerkzaamheden
- **Beheersmaatregelen**
 - Eisen, overeenkomsten gebruik terreinen en overige gemaakte afspraken per belanghebbende verifiëren en vastleggen
 - Knelpunten / risico's in (tegenstrijdige) eisen transparant en bespreekbaar maken.
 - Afstemming via Situatiekaarten De Croes / Hojel City Center 2

Risico: Omgevingsvergunning / DO-toets voor is niet tijdig verkregen

- **Kans:** groot
- **Oorzaak** Documenten bij de aanvraag zijn niet volledig / voldoen niet.
- **Gevolg** Vertraging start sloopwerkzaamheden
- **Beheersmaatregelen** Snelle verbeteringslag in ontbrekende / onvolledige documenten

Risico: Onveilige situaties voor passanten

- **Kans:** groot
- **Oorzaak**
 - Vallende onderdelen / materieel door werkzaamheden grenzend aan openbaar gebied ("Hojel" straat, "Tussenstraat" Galaxy-De Croes
 - Aanbrengen schermen en/of voorzieningen, sloop- en hijswerkzaamheden t.b.v. gevelwerkzaamheden.
- **Gevolg** (bijna) ongevallen, werk wordt stilgelegd, bestuurlijke onrust
- **Beheersmaatregelen**
 - Bouwterrein beide rijbanen " Entree Noord zodat BVZ binnen bouwterrein valt
 - Sloop methode nadere uitwerking/ afstemming
 - Naast inzet van hijsbegeleiders (binnen de hekken) worden ook verkeersregelaars ingezet bij de entree van het bouwterrein.
 - Hijsplan i.s.m. Kraanverhuurder
 - Gevelmontage nadere uitwerking
 - Elementengevel die in één hijsbeweging is te monteren.
 - Inzet type bouwkraan
 - Inzet hefsteigers

Risico: Mindere bereikbaarheid door gewijzigde situatie "Hojel"-straat

- **Kans**
- **Oorzaak**
 - Entree 'noord' is onderdeel van het bouwterrein.
 - Bezoekers/Werknemers Hojel1 /Volksbank via entree 'Zuid'
 - Hijswerkzaamheden in BVZ
 - Geparkeerde auto's of busjes
 - Meer verkeer op keerlus dan verwacht
 - Onvoldoende handhaving
- **Gevolg** Ongelukken, irritaties gebruikers / claims
- **Beheersmaatregelen**
 - Communicatieplan opgesteld i.s.m. eigenaar, huurders, en voor bezoekers Hojel 1/Volksbank

- Planning Uitvoering werkzaamheden i.r.t. BVZ buiten ochtendspits (07.00- 09.00 uur)
- Inzet portiers / verkeersbegeleiders bij bouwplaats entree
- Gemeentelijke handhaving tijdig georganiseerd

Risico: Mindere bereikbaarheid door versperring / obstakels in “Tussenstraat”

- Kans
- Oorzaak
- Gevolg - Ongelukken, irritaties gebruikers / claims
- Beheersmaatregelen - Gefaseerde inhuizing appartementen Galaxy in afstemming met eigenaar
- bepalen laad- en losplekken voor bewoners Galaxy
- Aanwijzen verhuis coördinatoren
- Opstellen spelregels verhuizen
- Goede informatievoorziening nieuwe bewoners
- Huisvuilinzameling Galaxy niet tijdens spijstijden

Risico: Draaicirkels kranen komen in elkaars gebied / draaien

- Kans
- Oorzaak - Beperkte ruimte beschikbaar op de bouwplaats
- Gevolg (Bijna) ongevallen, claims
- Beheersmaatregelen Afstellen begrenzing kraan op hijslast

Risico: geen last over openbaar gebied of bebouwing derden.

- Kans
- Oorzaak - Gelijktijdige uitvoering van onderdelen binnen bouwterrein
- Bouwen dicht op openbare ruimte / belendingen / overige bouwlocaties
- Gevolg
- Beheersmaatregelen Inzet kraan (bouwfase Galaxy)

Risico: Onveilige verkeerssituaties

- Kans groot
- Oorzaak - Verwarring bij verkeersdeelnemers door wijzigende (verkeers-) situaties
- Kruising bouwverkeer en langzaam verkeer
- Wachtend of kerend (bouw)verkeer op de openbare weg.
- De vrachtwagens kunnen niet draaien op eigen terrein; De vracht zal achteruit de bouwplaats op rijden en vooruit eruit rijden.
- Gevolg Werk wordt stilgelegd, Bestuurlijke onrust, vertraging
- Beheersmaatregelen - Bebodingsplan
- Communicatieplan opgesteld i.s.m. eigenaar, huurders, en voor bezoekers Hojel 1/Volksbank
- Doelgroepgerichte Informatievertrekking aan gebruikers (via stakeholders)
- Minimale breedte van 3.15 m bij entree noord voor voetgangers (zie doorsnede B-B)
- Bouwverkeer indien nodig op afroep vanaf BouwHub / Opstelplaats
- Gebruik BouwHub als buffer bij calamiteiten en stagnatie
- Verkeersregelaar begeleidt alle in- en uitgaande vrachten

Risico: Schade aan objecten derden / belendingen

- Kans groot
- Oorzaak - Opbouw, gebruik en afbreken keet op voorterrein UCP aan de Croeselaan
- Werkzaamheden grenzen aan “Hojelstraat” en/of “Tussenstraat”
- Gevolg claims
- Beheersmaatregelen - Tijdelijke afvoer en opslag van bestrating en straatmeubilair/ kunstwerken
- Bescherming van bomen
- Veiligheids- en valschermen

Risico: Toename verkeersdruk op hoofdwegen Utrecht

Utrecht Central Plaza – nieuwbouw en renovatie

- Kans groot
- Oorzaak - Extra bouwverkeer en personenverkeer naar bouwlocatie
- Gevolg Binnenstad minder bereikbaar, verkeersveiligheid neemt af
- Beheersmaatregelen
 - Werkzaamheden vanaf 7.00 uur en er vinden geen transporten plaats tussen 07.00 - 09.00 uur m.u.v. betontransporten.
 - Er vinden geen transsporten tijdens de avondspits plaats
 - Just-in-time levering van -zoveel mogelijk- volle vrachten
 - Er zal afstemming met uitvoerdersoverleg plaatsvinden voordat grote leveringen (betonstorten) worden ingepland.
 - Vaste aan- en afvoerroute bouwlogistiek opnemen in contracten
 - Bouwverkeer rijdt op afroep naar de bouwplaats indien nodig via BouwHub of opstelplaats.
 - Stimuleren OV, carpoolen onderaannemers vanaf evt. BouwHub.

Risico: K&L werkzaamheden zijn niet tijdig gereed

- Kans groot
- Oorzaak - Vertraging in start en bouw oplevering
- Gevolg Vertraging
- Beheersmaatregelen
 - Te verleggen K&L tijdig in beeld brengen
 - Tijdige opdrachtverstrekking Gemeente/ Nuts

Risico: Vertraging door weersafhankelijke werkzaamheden

- Kans groot
- Oorzaak - Aanbrengen natte beton, vlinderen, hijswerkzaamheden, verleggingen K&L leidingen
- Gevolg vertraging
- Beheersmaatregelen Alternatieve werkzaamheden plannen

Risico: Overlast door geparkeerde busjes / auto's van medewerkers

- Kans groot
- Oorzaak - Keerlus nabij entree noord Hojel 1 wordt laad- en losplekken of opstelplaatsen Brandweer worden illegaal gebruikt.
- Gevolg Klachten, irritaties, claims
- Beheersmaatregelen
 - Op de bouwplaats is ruimte voor ongeveer 6 pp,
 - Huur van xx pp in Parkeergarage Hojel
 - Mogelijkheden voor parkeren onderaannemers buiten bouwplaats tijdig bespreken (stimuleren OV, carpoolen of pendelbusjes vanaf BouwHub)
 - Parkeerbeleid opnemen in Project-informatieboekje

Risico: Bewoners, Hotelgasten, klagen over geluids- en trillingsoverlast.

- Kans groot
- Oorzaak
 - Hinderlijke werkzaamheden voor 9.00 uur (o.a. slopen / heien)
 - Avond- en nachtwerk voor betonstort (pm) en hijswerkzaamheden
- Gevolg klachten van hoteleigenaar / beheerder / exploitant Galaxy Tower
- Beheersmaatregelen
 - Sloopmethode onderzoeken
 - Drukken keerwanden (trillingsarm)
 - Geen gebruik van trilplaten voor 09.00 uur onderzoeken

Risico: Bouwterrein heeft een onaantrekkelijke / onveilige uitstraling

- Kans groot
- Oorzaak
 - Gebruikers ervaren een onveilig gevoel in de "Hojelstraat" en/of "Tussen-straat"
 - Ongewenste bezoekers op het bouwterrein
- Gevolg klachten
- Beheersmaatregelen
 - Groene bouwhekken aan zijde "Hojelstraat" / "Tussenstraat"

- Artist impression op bouw (in overleg met Joint venture TB / RED /communicatie GU)
- Directe omgeving schoon, heel en veilig houden is taak van Portier (wekelijkse rondje)
- Tourniquet met Bouwpasssysteem als ingangscntrole

Risico: De omgeving ervaart meer hinder dan verwacht.

- | | |
|----------------------|---|
| • Kans | middelgroot |
| • Oorzaak | <ul style="list-style-type: none"> - Hinderbeleving, - Gebruikers ervaren de “Hojelstraat” en/of “Tussen-straat” als onveilig, - Omgeving wordt verrast door de (impact van de) werkzaamheden, - Verwachtingen bewoners huurwoningen komen niet overeen met de situatie. |
| • Gevolg | klachten |
| • Beheersmaatregelen | <ul style="list-style-type: none"> - Gericht licht op de bouwplaats - Tijdelijke verlichting in “Hojelstraat” en/of “Tussenstraat” - Periodieke afstemming met stakeholders - Inspectieronde met stakeholders - Betrouwbare informatievoorziening (o.a. door gebruik van Situatiekaarten) - Positie en mandaat omgevingsmanager in het uitvoeringsteam - Inspectieronde met direct belanghebbenden voordat de nieuwe situatie ingaat - Periodieke Bewonersbrieven - Inloopavond voor start uitvoering georganiseerd door Omgevingsmanagement (indien gewenst) - Evt. periodiek BLVC-sprekkuur in de keet - Input voor Maandelijkse nieuwsbrief Beurskwartier |

Risico: P1 gebied wordt betreden door publiek

- | | |
|----------------------|--|
| • Kans | groot |
| • Oorzaak | - Bouwplaats niet goed afgesloten |
| • Gevolg | Ongelukken |
| • Beheersmaatregelen | <ul style="list-style-type: none"> - Bouwhekken en poorten controleren - Poorten sluiten na passeren transport |

Risico: Poorten worden niet goed gesloten gehouden

- | | |
|----------------------|--|
| • Kans | groot |
| • Oorzaak | - Geen portier aanwezig |
| • Gevolg | Ongelukken |
| • Beheersmaatregelen | <ul style="list-style-type: none"> - Communicatie richting portier indien de poort niet goed sluit - Wanneer bouwverkeer de bouwplaats betreedt of verlaat altijd een portier aanwezig |

Risico: Galaxy Tower gaat bouwen waardoor de route via P1 niet meer mogelijk is

- | | |
|----------------------|---|
| • Kans | groot |
| • Oorzaak | - Bouw Galaxy Toren wordt hervat |
| • Gevolg | P1 niet meer te gebruiken voor bouwverkeer |
| • Beheersmaatregelen | <ul style="list-style-type: none"> - Communicatie met bouwer voor tijdige afstemming van start werkzaamheden |

Risico: Toestemming van Athora voor bouwterrein aan zijde Hojel I wordt niet gegeven

- Kans middel
- Oorzaak - Bang voor overlast gebouw gebruikers
- Gevolg Geen gebruik maken van de hellingbaan en weg
- Beheersmaatregelen - Vroegtijdige communicatie en afspraken maken

4 Bereikbaarheid

Het gebied rondom Utrecht Central Plaza wordt intensief gebruikt. Er zijn veel verkeersstromen; openbaar vervoer, autoverkeer, expeditie verkeer naar bedrijven, kantoren en hotels, bouwlogistiek, nood- en hulpdiensten, voetgangers en fietsers. Om tijdens de uitvoering alle gebruiksfuncties in de omgeving te bewaken is de waarborg van bereikbaarheid van iedere stakeholder van essentieel belang.

Het project vraagt om werkzaamheden die onvermijdelijk hinder veroorzaken. De uitvoering van zal (zonder maatregelen) extra logistieke verkeersstromen met zich meebrengen. In de periode van afbouw verwachten wij ongeveer 25 transporten per dag, de just-in time transporten worden doormiddel van twee kranen gelost. De piek van bouwlogistiek ligt in de periode van Q4 2024 t/m Q2 2025 (zie ook globale planning hoofdstuk 1.6). Er is op het bouwterrein beperkte ruimte beschikbaar voor wachtende vrachtwagens (maximaal 2 - beide bouwplaats ingangen). Rondom het bouwterrein is geen ruimte beschikbaar voor wachtend vrachtverkeer. Er zijn gedurende het bouwproces meerdere omleidingen en wijzigingen van verkeersstromen te verwachten en noodzakelijk (bijv. nieuwe bouwwerkzaamheden door stakeholders)

Verkeersstromen

De volgende (verkeers-) stromen behoeven extra aandacht:

- Borgen / omleiden bereikbaarheid en beschikbaarheid entree noord “Hojelstraat” voor gebruikers en bezoekers Hojel 1, Hojel-parkeergarage, logistieke diensten en nood- en hulpdiensten.
- Borgen bereikbaarheid en beschikbaarheid entree Hojel-parkeergarage voor gebruikers en bezoekers naast de zuid entree van de bouwplaats.
- Borgen bereikbaarheid en beschikbaarheid entrees Galaxytoren aan de “Tussenstraat” voor (hotel-) gebruikers en bewoners tijdens de (af-) bouwwerkzaamheden.
- Regulering / vermindering van het aantal bouwlogistieke bewegingen op de kruising van bouwlogistiek en het langzaam verkeer (fietsroute aan de van Croeselaan) bij de entree noord van de bouwplaats.

4.1 Verantwoordelijkheden aannemer

Samengevat neemt de aannemer de volgende werkzaamheden m.b.t bereikbaarheid op zich:

- Toegankelijk houden van entrees gebouwen/woningen/ expedities en technische ruimtes;
- Te allen tijde vrij benaderbaar houden van brandkranen voor de brandweer;
- Bereikbaar houden nutsvoorzieningen;
- Bereikbaar houden putten vuilwaterriool;
- Bouwketen dienen binnen het bouwterrein gesitueerd te zijn;
- Toepassen van toegangscontrole voor binnenkomen bouwterrein; (gesloten bouwplaats)
- Gesloten houden bouwterrein;
- Zie ook aanvullend pakket van de gemeente in bijlage F: Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (tijdens de uitvoering van de werkzaamheden); behorende bij bouwplan “Utrecht Central Plaza”.

4.2 Tijdelijke verkeersmaatregelen en omleidingen

Om het project te realiseren zijn wijzigingen in terreinafzettingen en omleidingen nodig. De omleidingen en de (tijdelijke) verkeersmaatregelen zijn verwerkt en tekstueel benoemd in de Situatiekaarten Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2. Dit integrale faseringsplan is samen met De Omleiding opgesteld en opgenomen als bijlage D

Voor de bebordingen en omleidingen geldt de CROW-publicatie 96B WIU 2020; Maatregelen bij tijdelijke bouw in- en uitritten. De Situatiekaarten Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2 zijn afgestemd met de directe stakeholders (Hojel 1, Jaarbeurs, Ballast Nedam, Galaxy Tower, Gemeente Utrecht (Beurskwartier) en is ter goedkeuring voorgelegd aan de Uitvoeringcoördinator Stationsgebied West Gemeente Utrecht. Het plan zal worden ingebracht bij het kernteam overleg. Het verkeersmaatregelenplan wordt via de projectorganisatie ter

goedkeuring voorgelegd aan Bureau Tijdelijke Verkeersmaatregelen. Na goedkeuring wordt dit plan besproken met de BLVC-inspecteurs van de gemeente.

4.3 Impact op de verkeerscategorieën

De impact van de verschillende tijdelijke situaties op de verkeerscategorieën is verwerkt in de Situatiekaarten. In onderstaande tabellen is de impact per fase beschreven.

Vlak voor we “omgaan” naar een nieuwe situatie, wordt ter plaatse met stakeholders een “Inspectieronde” georganiseerd. De omgevingsmanager organiseert deze ronde. Vanuit de aannemer zijn ook de Coördinator Bouwlogistiek en/of de Hoofduitvoerder bij de ronde aanwezig. De eisen en gemaakte afspraken worden ter plaatse nagelopen. Het “omgaan” zal buiten spijstijden plaats vinden en in de eerste week na het omgaan zal de Portier op cruciale punten de zoekende gebruikers en/of langzaam verkeerstromen informeren en begeleiden.

Situatie 1: huidige situatie met Kiss & Ride

Situatie 2: inrichten bouwterrein en sloopwerkzaamheden

- Hojelstraat
- Tussenstraat
- Kiss & Ride (“Keerlus”)

Toekomstige uitwerking

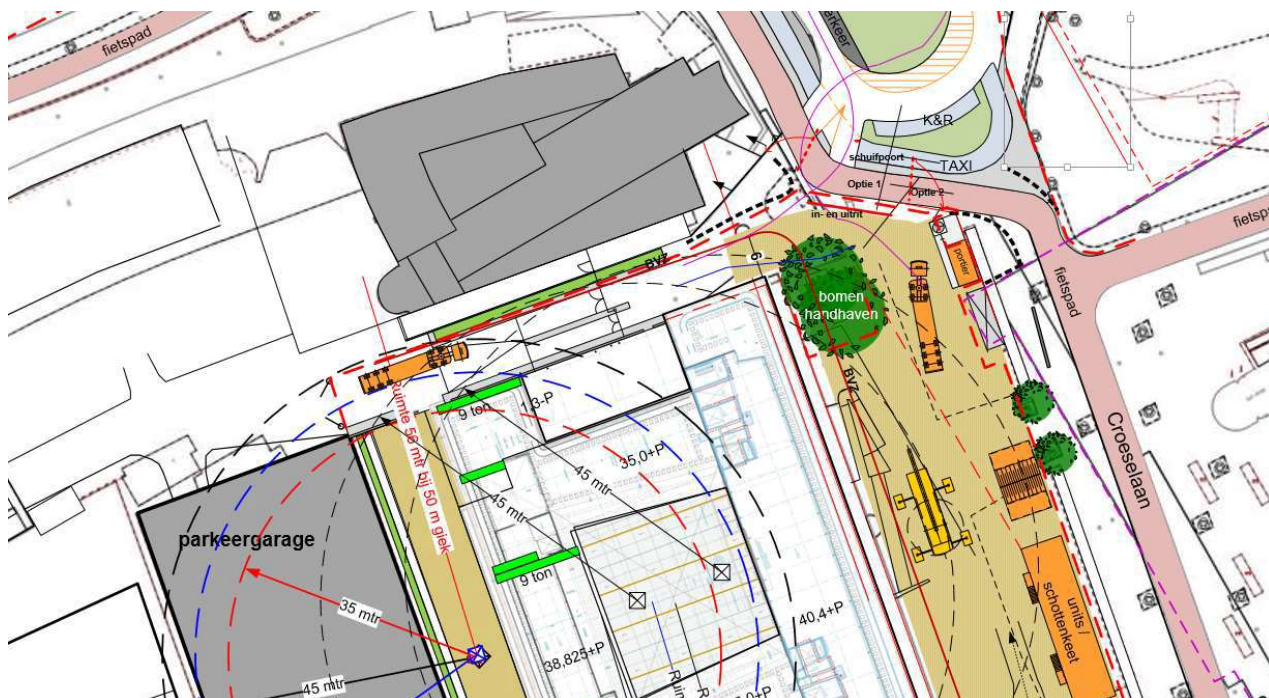
Situatie 3: bouwplaats / doorstart en oplevering Galaxy / Tussenstraat

Situatie 4: oplevering Utrecht Central Plaza

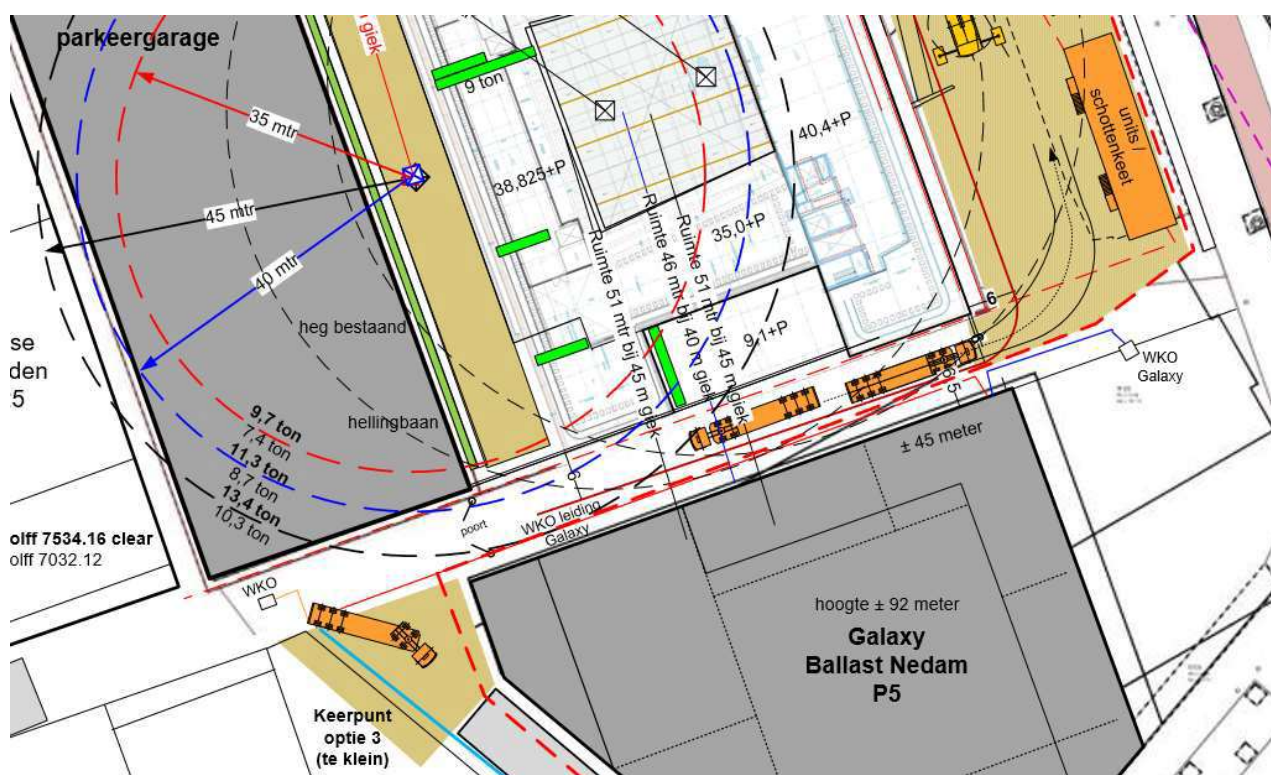
De impact per fase op de verschillende verkeerscategorieën wordt in onderstaande matrix inzichtelijke gemaakt:

Matrix

Situatie 2; inrichten bouwterrein en sloop - Hojelstraat	Specificatie verkeerscategorieën	Wijzigingen / Impact
Gemotoriseerd verkeer	Bestemmingsverkeer route "Tussenstraat" (Hojel 1, Volksbank, Parkeergarage Hojel 1)	Omleiding voor medewerkers / bezoekers De Volksbank/Hojel 1 en "Hojelstraat"; Entree noord niet beschikbaar. Speedgates buiten werking In- en Uitrijden onder begeleiding van verkeerbegeleider Entree noord is toegang Bouwplaats
Gemotoriseerd verkeer	Openbaar vervoer	geen
Gemotoriseerd verkeer	Overig gemotoriseerd verkeer	geen
Fietsers	Fietsers op de Croeselaan	Tijdelijke stremming voor fietsers en voetgangers Croeselaan kruisend bouwverkeer. Bouwlogistiek voor bouwplaats voorzijde In- en Uitrijden onder begeleiding van verkeerbegeleider
Fietsers	Bestemmingsverkeer "Hojelstraat"	Entree noord niet beschikbaar. Fietsers kunnen over het voetpad.
Voetgangers	Voetgangers op Croeselaan	Tijdelijke stremming voor voetgangers Croeselaan kruisend bouwverkeer. In- en Uitrijden onder begeleiding van verkeerbegeleider
Voetgangers	Bestemmingsverkeer "Hojelstraat"	Tijdelijke stremming voor medewerkers / bezoekers "Hojelstraat"; Entree noord één voetpad beschikbaar.
Nood- en hulpdiensten		Aanvalsroute gewijzigd, entree noord ("Hojelstraat") één rijbaan (over bouwplaats) beschikbaar in noodsituatie.



Afb. inrichten bouwterrein en sloop Hojelstraat



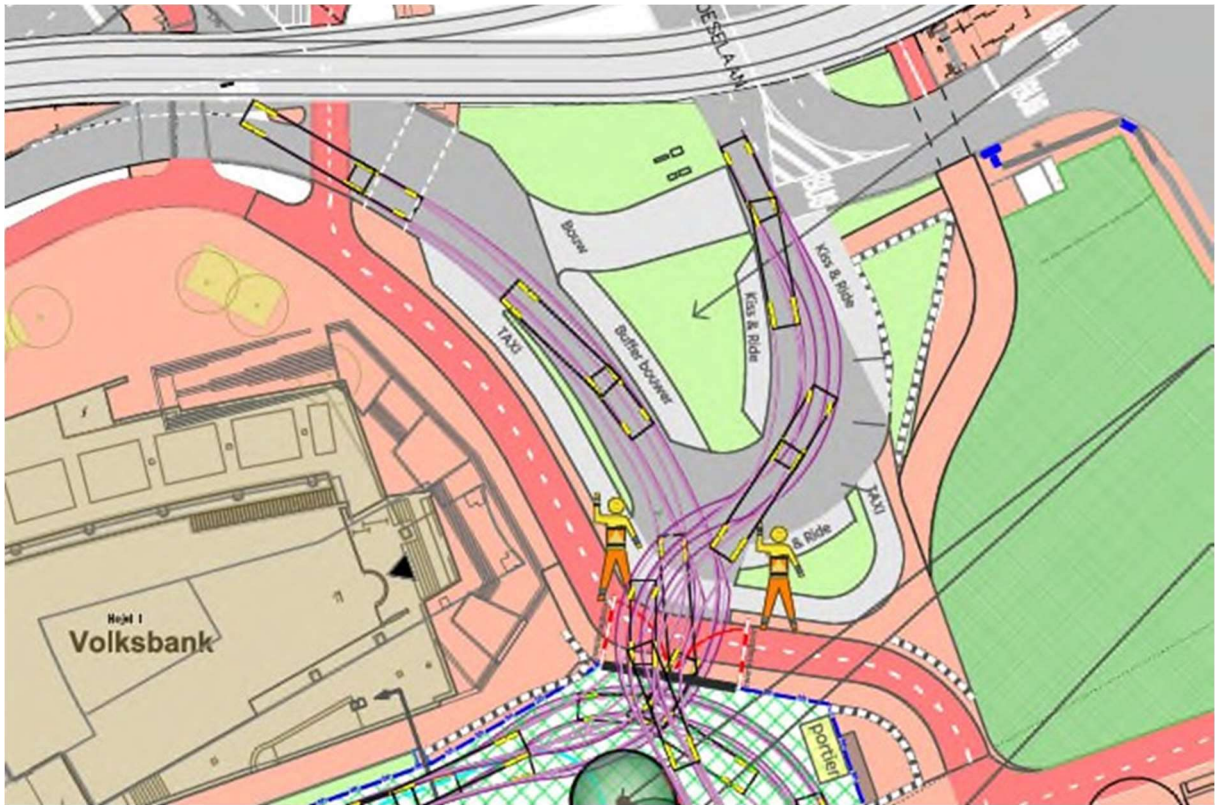
Afb. inrichten bouwterrein Tussenstraat Galaxy-toren

Matrix

Situatie 2; inrichten bouwterrein en sloop - Tussenstraat Galaxy	Specificatie verkeerscategorieën	Wijzigingen / Impact
Gemotoriseerd verkeer	Bestemmingsverkeer "Tussenstraat"	Afstemming met Ballast Nedam / Gemeente Utrecht
Gemotoriseerd verkeer	Openbaar vervoer	Geen
Gemotoriseerd verkeer	Overig gemotoriseerd verkeer	Geen
Gemotoriseerd verkeer	Bestemmingsverkeer per auto	Geen
Gemotoriseerd verkeer	Afvaldiensten	Geen
Gemotoriseerd verkeer	Bezorgdiensten / koeriers	Geen
Fietsers	Fietsers op de Croeselaan	Geen
Fietsers	Bestemmingsverkeer tijdelijke route	Geen
Voetgangers		Geen
Voetgangers	Bestemmingsverkeer "Hojelstraat"	Tijdelijke stremming voor medewerkers / bezoekers "Hojelstraat"; Entree noord één voetpad beschikbaar.
Nood- en hulpdiensten		Afstemming met Ballast Nedam / gemeente Utrecht.

Matrix

Situatie 2; inrichten bouwterrein en sloop - Kiss & Ride ("keerlus")	Specificatie verkeerscategorieën	Wijzigingen / Impact
Gemotoriseerd verkeer	Bestemmingsverkeer "keerlus"	Herindeling van keerlus. Bouwverkeer medegebruiker van de keerlus. In- en Uitrijden onder begeleiding van verkeersbegeleiders.
Gemotoriseerd verkeer	Openbaar vervoer	Geen
Gemotoriseerd verkeer	Overig gemotoriseerd verkeer	Projectie taxistandplaats
Gemotoriseerd verkeer	Bestemmingsverkeer per auto	Bouwverkeer medegebruiker van de keerlus
Gemotoriseerd verkeer	Afvaldiensten	Geen
Gemotoriseerd verkeer	Bezorgdiensten / koeriers	
Fietsers	Fietsers op de Croeselaan	Herindeling van keerlus./ fietsroute rondom. Bouwverkeer medegebruiker van de keerlus. In- en Uitrijden onder begeleiding van verkeerbegeleider. Inzet zwenkslagboom bij grote drukte. Nadere uitwerking/ correct verloop/demarcatie 'fietspad langs de skatebaan' richting NH hotel.
Fietsers	Bestemmingsverkeer tijdelijke route	
Voetgangers	Voetgangers op de Croeselaan	Herindeling van keerlus./ voetpad rondom. In- en Uitrijden onder begeleiding van verkeerbegeleider. Inzet zwenkslagboom bij grote drukte.
Voetgangers	Bestemmingsverkeer tijdelijke route	
Nood- en hulpdiensten		Aanvalsroute gewijzigd, herindeling van keerlus en taxistandplaats



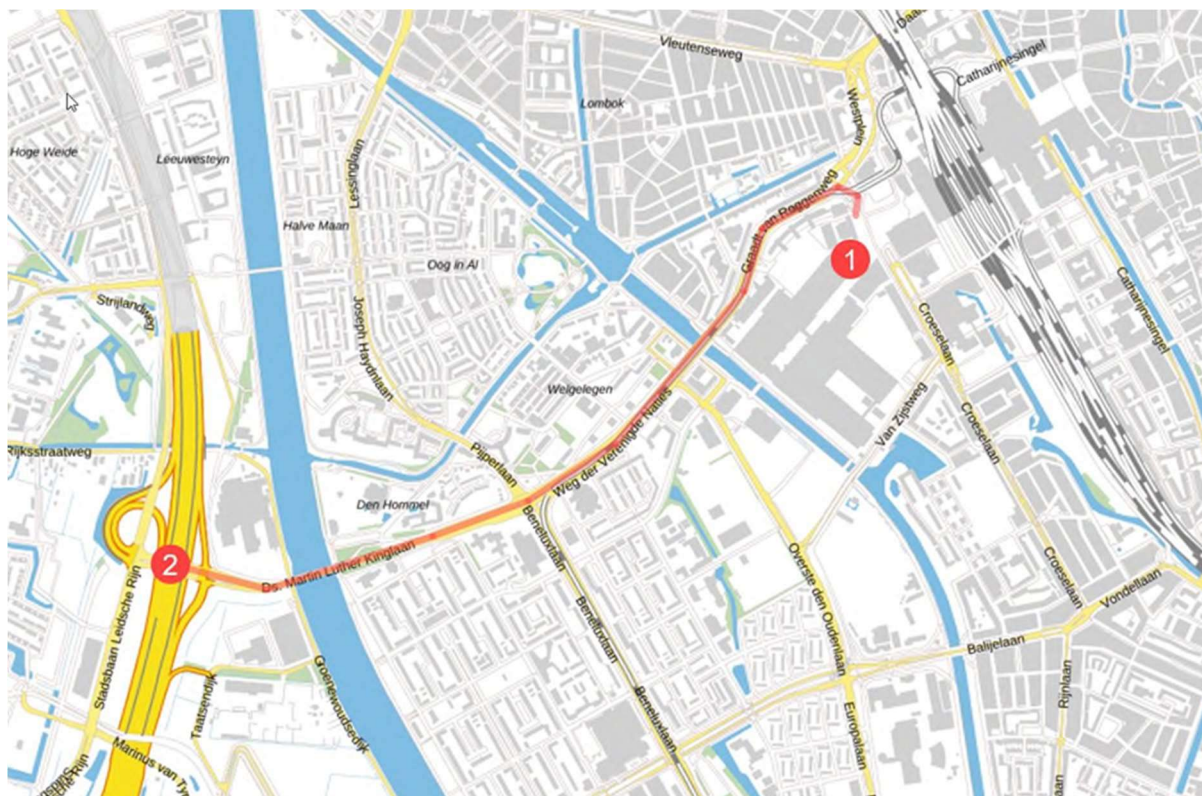
Afb. inrichten bouwterrein en sloop t.p.v. Kiss & Ride ("keerlus")

4.4 Aan- en afvoerroute, BouwHub en parkeren medewerkers

Voor 7.00 uur worden geen werkzaamheden verricht. De aan- en afvoer van materieel en materiaal wordt maximaal geprefabriceerd en just-in-time geleverd. De vrachtwagens kunnen niet draaien op het bouwterrein, dit past niet. De vracht zal, o.b.v. verkeersregelaars, achteruit de bouwplaats op rijden en vooruit er weer uit rijden. Dit is verwerkt op de Situatiekaarten (zie bijlage D).

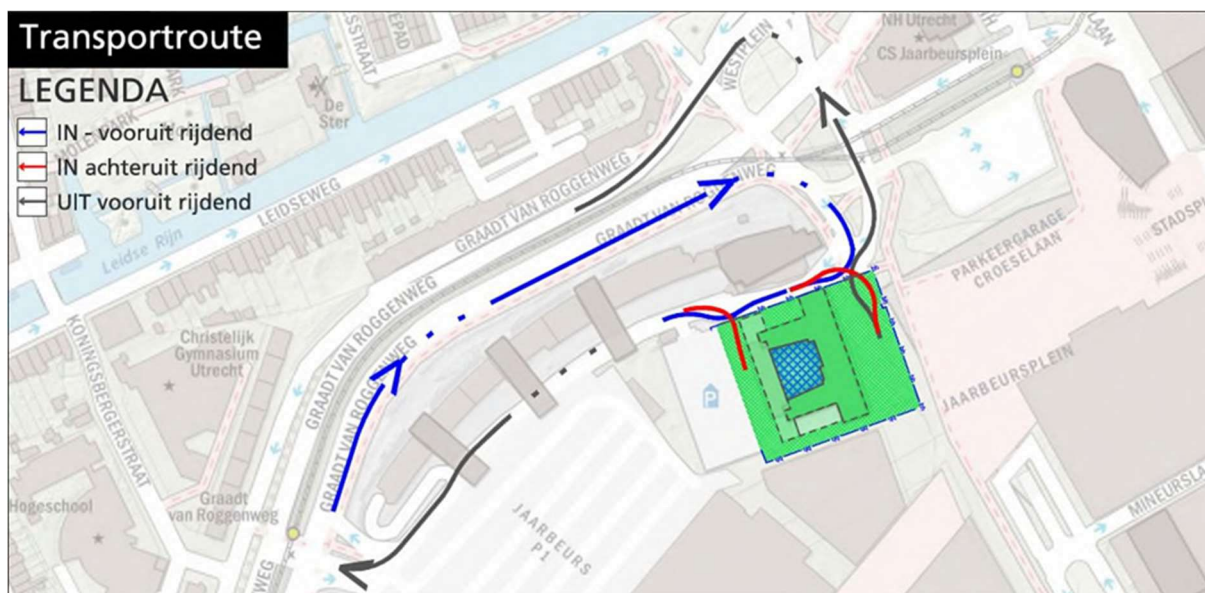
Als vaste aan- en afvoerroute geldt de route via A2, Dominee Martin Luther Kinglaan, Weg der Verenigde Naties, Graadt van Roggweg, Croeselaan.

De route is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afb. Aan- en afvoerroute Utrecht Central Plaza

De logistiek coördinator is verantwoordelijk voor een soepel lopende logistieke organisatie. De taken van de logistiek coördinator zijn beschreven in hoofdstuk 9 "Organisatie en overleg".



Afb. Transportroute Utrecht Central Plaza

Milieuzone en zero-emissiezone Utrecht 2025

Zero-emissiezone vanaf 2025

Vanaf 1 januari 2025 moeten alle vrachtwagens voldoen aan de regels van de zero-emissiezone. De regels van de milieuzone gelden dan niet meer voor vrachtwagens. Stap voor stap gaat de ZE-zone in:

Nieuwe vrachtwagens moeten vanaf 1 januari 2025 uitstootvrij zijn.

Er zijn overgangsregels voor vrachtwagens die vóór 2025 zijn gekocht. Er zijn ook ontheffingen mogelijk.

BouwHub

De BouwHub is een nieuwe vorm van bouwlogistiek. Een logistieke Center blijkt effectief om efficiënter, schoner, goedkoper en met minder overlast te bouwen. Tijdens de realisatie van de Utrecht Central Plaza gaan wij met onze leveranciers en onderaannemers bekijken of voor dit project een BouwHub effectief kan zijn qua logistiek en beperkte ruimte op de bouwplaats.

Op een BouwHub kunnen dagproductie-pakketten worden samengesteld die met zuinige wagens naar de bouwlocatie worden vervoerd. 'Runners' kunnen ervoor zorgen dat alle pakketten op de juiste plek komen, waardoor de arbeidsproductiviteit mogelijk wordt verhoogd. Naast een vermindering van het aantal vrachten, zijn er door deze werkwijze minder bouwmaterialen en voertuigen op de (krappe) bouwplaats. Hierdoor blijft er meer ruimte over om werkzaamheden uit te voeren. Dit komt ook ten goede aan de veiligheid op de bouwplaats.

Parkeren medewerkers Ten Brinke

Op het werkterrein wordt beperkte ruimte ingericht voor parkeren van uitvoering en bezoekers. I.v.m. beperkte werkruimte zijn op het bouwterrein 6 pp voor auto's (incl. busjes) beschikbaar. Werknemers van Ten Brinke maken gebruik van parkeerplaatsen van Utrecht Central Plaza B.V. in de parkeergarage Hojel 1.

Parkeren onderaannemers

Medewerkers van onderaannemers kunnen parkeren in de parkeergarage Hojel 1. Dit wordt tijdens de inkoop/contactvorming vastgelegd en dit wordt tijdig met de werknemers afgestemd. Via het projectinformatieboekje worden medewerkers en leveranciers geïnformeerd over parkeren in de parkeergarage Hojel 1

Medewerkers van onderaannemers dienen elders te parkeren. Dit wordt tijdig met hen afgestemd. Via het projectinformatieboekje worden medewerkers en leveranciers geïnformeerd over de mogelijkheden voor parkeren elders:

In onderzoek:

- Gebruik maken van Openbaar Vervoer (bijv. auto parkeren op een P&R en het laatste deel met OV reizen).

4.5 Avond/Nacht en weekend werk

Avond/nachtwerk is onvermijdelijk bij de volgende werkzaamheden: grote betonvloeren. Voorafgaand aan die werkzaamheden wordt hiervan melding gemaakt in het Uitvoeringsoverleg (bij te verwachten hinder), wordt tijdig een werktijdens ontheffing aangevraagd. Vooruitlopend op deze situatie dient de omgeving (NB: hotels/woningen) geïnformeerd te worden.

4.6 Locatie Ketenpark

De bouwkeet wordt aan de voorzijde van de projectlocatie gesitueerd (zijde Croeselaan). De bouwkeet is bereikbaar vanuit de parkeergarage Hojel1 via de "Tussenstraat" en bouwentree noord.

Er wordt een BPM vrije route ingericht om ongehinderd de keet te bereiken.

4.7 Coördineerde ingebruikname Galaxy (toekomst)* - Retentierecht !!

* **hoofdcoördinatie /verantwoording tussen Ballast Nedam/DLV en Gemeente Utrecht**

Huurwoningen

- Gefaseerde inhuizing van nieuwe bewoners in Galaxy Tower. 317 huurappartementen worden in opeenvolgende fasen in gebruik genomen;
- Voordat de eerste inhuizing plaatsvindt, zijn de benodigde / overeengekomen parkeerplekken voor de bewoners geregeld (tot opening nieuwe parkeergarage);

- overleg DLV/Gemeente;
- Voordat de eerste inhuizing plaatsvindt, zijn er laad- en losplekken functioneel voor leveringen van de nieuwe bewoners van de Woontoren;
- In overleg, afspraken maken over het aanstellen van een verhuis coördinator (bewoners) per fase. Deze persoon is het aanspreekpunt voor de aannemer;
- In overleg met DLV worden er project specifieke “Verhuisspelregels” opgesteld. Een van de verhuisspelregels kan zijn dat leveringen van bewoners niet voor 9.00 uur plaatsvinden. Dit voorkomt extra verkeersdrukte en onveilige situaties op de Croeselaan door zoekend verkeer, teleurstellingen en irritaties onderling;
- Doelgroepgerichte bewonersbrief met verhuisinformatie (zie ook Hoofdstuk 8: Communicatie en draagvlak);

Hotel

- Tijdens de uitvoering is er periodiek een BLVC-inloop uur in de keet voor vragen of meldingen van bewoners over de werkzaamheden (indien gewenst). De omgevingsmanager en/of de adviseur communicatie/inhuizing is tijdens dit uur aanwezig voor het beantwoorden van vragen. (zie ook Hoofdstuk 8: Communicatie en draagvlak).
- Gefaseerde inhuizing van Amrath hotel in Galaxy Tower; 254 hotelkamers worden in opeenvolgende fasen ingericht en gebruik genomen;
- Voordat de eerste overnachting plaatsvindt, zijn de benodigde / overeengekomen parkeerplekken voor de hotelgasten geregeld; overleg Amrath/Gemeente;
- In overleg met Amrath worden er project specifieke “inrichtingsspelregels” opgesteld.
- Voor de eerste hotelovernachting is er een afstemmingsoverleg tussen aannemer Hojel 2 en Amrath hotel over werktijden, vragen of meldingen van hotelgasten over de bouwwerkzaamheden. (zie ook Hoofdstuk 8: Communicatie en draagvlak).

5 Leefbaarheid

5.1 Verantwoordelijkheden aannemer

- De aannemer wendt zich bij bijzonder transport tot de RDW. De uitvoering coördinator adviseert hierin en moet zijn akkoord geven;
- Schade aan openbaar gebied wordt direct gemeld aan de Uitvoeringscoördinator stationsgebied west;
- Omgevingshinder ten aanzien van geluid, trilling en stof dient zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Het werkterrein wordt afgezet met hekwerk conform eisen gemeente Utrecht;
- Periodiek schoonmaken van het terrein (o.a. zwerfvuilbeheersing en depots);
- Schoonhouden van de openbare wegen nabij bouwplaats entree, veroorzaakt door bijvoorbeeld materieel;
- Zie ook aanvullend eisenpakket van de gemeente: BLVC-eisen Gemeente Utrecht.

5.2 Geluidsoverlast, trillingshinder en stofhinder

- Wij gaan uit van reguliere werktijden op doordeweekse dagen tussen 07.00 en 19.00 uur 's nachts en in de weekenden werken dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Als het vanuit belangen van veiligheid of bereikbaarheid toch noodzakelijk is om buiten reguliere werktijden te werken, wordt twee weken voorafgaand aan deze werkzaamheden door de aannemer Utrecht Central Plaza toestemming gevraagd bij het Bevoegd Gezag. Omgevingshinder en veiligheid is een belangrijke factor bij de beoordeling van deze aanvraag;
- We maken gebruik van boorpalen welke trillingvrij zijn. Ook de keerwanden worden trillingsvrij ingebracht;
- Radio's en overige versterkte geluiden buiten het gebouw zijn niet toegestaan;
- Trilplaten worden zo veel als mogelijk vermeden. Doch indien noodzakelijk pas na 09:00 in gebruik nemen;
- Verneveling met water van droge grond voorkomt stofhinder. De Portier signaleert of sprake is van stofhinder en meldt dit bij de hoofduitvoerder;

5.3 Ophalen (bedrijfs-) afval

- De afvaldienst voor kantoorcomplex Hojel 1 ondervindt geen hinder van de bouwwerkzaamheden bij het uitvoeren van zijn taken.
- Ophaal (huis-)afval bij Galaxy vindt plaats vanaf Situatiekaart "Oplevering Galaxy Tower". In overleg met DLV / GU / huisvuilophaaldienst wordt bekeken of de lediging impact heeft voor bouwlocatie Utrecht Central Plaza. Bijv. lediging van ondergrondse containers buiten spitsuren.

5.4 Schoonhouden werkterrein / omgeving

- Wij houden het werkterrein en directe omgeving schoon door te vegen en rondslingerend (bouw-) afval op te ruimen, eveneens als afval niet van de bouw afkomstig is. Dit is een van de taken van de Portier, zie ook Portier).
- Wij voorkomen struikelgevaar en scherpe uitsteeksels of randen aan de omheining.

5.5 Ordelijk werkterrein

- Bouwmaterialen zijn opgeruimd, opgestapeld en daar waar nodig afgedekt.
- Vuil en stof worden zoveel mogelijk geminimaliseerd.
- Hekken staan recht en voeten te allen tijde naar binnen.
- Wegen en toegangswegen zijn schoon en vrij van modder en/of stof.

5.6 Verlichting

- Tijdelijke verlichting in de “Hojelstraat” is gelijkwaardig aan de huidige inrichting t.b.v. sociale veiligheid.
- Verlichting ketenpark en bouwplaats; geen overlast voor derden en bij voorkeur duurzame bouwverlichting.
- Bouwverlichting is maandag tot en met zaterdag tussen 19.00 en 07.00 uur en de gehele zondag niet toegestaan. Ook permanente verlichting voor beveiligingscamera's is niet toegestaan.

6 Veiligheid en gezondheid

Inleiding

De omgeving is een locatie waar veel mensen wonen, werken, studeren, sporten of gewoon doorheen reizen met openbaar vervoer, auto, fiets of lopend. Hierdoor heerst er dagelijks een aanzienlijke verkeersdruk. De uitdaging is om ook tijdens bouwactiviteiten de dagelijkse omgeving zo goed mogelijk te laten functioneren.

6.1 In- en uitrijdend bouwverkeer

- Het in- en uitrijden van bouwverkeer gebeurt altijd onder begeleiding van een verkeersregelaar (taak van de Portier) en met minimale oponthoud voor de fiets en voetgangers. Dit voorkomt gevaarlijke situaties door kruisingen van bouwverkeer met langzaam verkeer.
- De verkeersregelaar maakt te allen tijde gebruik van een zwenkslagboom om het langzame verkeer te stremmen bij kruisend bouwverkeer.
- Op de bouwplaats is geen plek om te keren voor bouwverkeer; achteruit inrijden van bouwverkeer wordt altijd begeleid door een verkeersregelaar.
- De entree van het werkterrein is voorzien van een schuifpoort. Het werkterrein is alleen geopend bij aan- en afvoer. Deze werkwijze voorkomt obstakels in de openbare ruimte, borgt een goede bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en maakt toegang voor onbevoegden onaantrekkelijk.
- Het werkterrein is buiten werktijden deugdelijk afgesloten
- Inzet van een Coördinator Logistiek.
- Inzet van minimaal 1 portier en 2 verkeersregelaars bij Utrecht City Plaza
- Demarcatie afspraken met GU over de inrichting, het beheer en onderhoud van dagelijkse gebruik Kiss & Ride ("Keerlus").

6.2 Verkeersveiligheid algemeen

- I.s.m. de Omleiding is de verkeerssituatie rondom de bouwlocatie in kaart gebracht en zijn de tijdelijke Situatiekaarten (incl. verkeersmaatregelen) opgesteld.
- Er vinden geen bouwwerkzaamheden buiten het werkterrein plaats.

6.3 Kwaliteit tijdelijke verharding

- De tijdelijk verharding, aan de voorzijde bouwterrein, buiten het bouwhek is aangebracht na overleg met opdrachtgever en de gemeente (Demarcatie afspraken).
- De tijdelijke verharding van het bouwterrein bestaat uit Stelconplaten en sluit aan op de bestaande bestrating.
- In het openbare gebied worden geen rijplaten toegepast.

6.4 Handhaving verkeersregels

- Handhaving verkeersregels is een publieke taak en dit zal met de gemeente worden afgestemd.
- Eigenaar Hojel 1 ontmoedigt het onbevoegd parkeren rondom kantoorcomplex Hojel 1 door het aanbrengen van verbodsborden.

6.5 Sociale veiligheid

- Onze medewerkers hebben zich gecommitteerd aan Bewuste Bouwers.
- Tijdelijke verlichting in de "Hojelstraat" is gelijkwaardig aan de huidige inrichting t.b.v. sociale veiligheid
- Er wordt voldoende verlichting toegepast en geen donkere afgelegen plekken gecreëerd.
- Bouwverlichting is maandag t/m zaterdag van 19.00 uur tot 6.30 uur en de gehele zondag niet toegestaan.
- In verband met veiligheid wordt het werkterrein 's avonds verlicht door middel van bewegingsmelders.
- Graffiti wordt geprobeerd te voorkomen en verwijderd als nodig.

- In de bouwplaats afscheidingen zijn veilige representatieve zichtpunten geplaatst, ook op ooghoogte van kinderen en rolstoelgebruikers.
- Eventuele aankleding bouwhekken aan de Croeselaan in opdracht van Utrecht Central Plaza B.V.. Ontwerp in overleg met Gemeente Utrecht en wenselijk toetsen met communicatieadviseur Stationsgebied/Beurskwartier.

6.6 Beheer en onderhoud tijdelijke maatregelen

- Beheer en onderhoud tijdelijke maatregelen “Hojelstraat” door aannemer Utrecht Central Plaza.
- Wegnemen, opslag en terugplaatsen bestaande Intercom inrit Volksbank door aannemer Utrecht Central Plaza i.o.m. eigenaar Hojel 1.
- Coördinatie en aansturing van beheer/onderhoud “Hojelstraat” door aannemer Utrecht Central Plaza; omgevingsmanagement i.s.m. met assetmanagement Hojel 1.
- Coördinatie en aansturing van beheer/onderhoud “Tussenstraat” (na oplevering Galaxy Tower) door aannemer Utrecht Central Plaza omgevingsmanagement i.s.m. Gemeente Utrecht.
- Gemeente Utrecht i.s.m. DLV (eigenaar woningen Galaxy Tower) opstellen en uitvoeren inhuishuisplan / verhuisbeleid. Hierin wordt mogelijk een tijd/ticketsysteem opgenomen om het gebruik van de laden en lossen te borgen en te structureren. Dit plan wordt voor de uitgave huissleutels opgesteld.
- Handhaving van parkeerbeleid door gemeente Utrecht (informeel)

7 Sloop- en bouwveiligheid

7.1 Verantwoordelijkheden aannemer

Kort samengevat neemt de aannemer de volgende werkzaamheden m.b.t. de veiligheid op zich:

- Het toepassen van bouwafscheidings;
- De publieke veiligheid dient te allen tijde gewaarborgd te zijn. Passanten dienen de bouwplaats veilig te kunnen passeren;
- Wij conformeren ons aan de NVAF-richtlijnen;
- Wij conformeren ons aan de instructiekaart ‘zorgvuldig ontgraven van de CROW” m.b.t. de graafwerkzaamheden buiten ons bouwterrein;
- Indien nodig het toepassen van aanvullende verlichting rondom de bouwplaats;
- Het opstellen van een V&G-plan voor de uitvoering;
- Toezicht houden door een V&G-Coördinator;
- Indien nodig, het ter beschikking stellen van verkeersregelaars met een aanstellingscertificaat van de Nationale Politie, regionale eenheid Utrecht;

7.2 Bouwveiligheid

In deze bouwveiligheidsparagraaf geven wij aan op welke wijze wij tijdens de bouw van het project de veiligheid van de bouwlocatie en de omgeving garandeert. Het bevoegd gezag (VTH Gemeente Utrecht) zal het BLVC- en Bouwveiligheidsplan toetsen vanuit haar bestuurlijke bevoegdheid. Voorafgaand aan de toetsing door het Bevoegde Gezag wordt het bouwveiligheidsplan getoetst door de uitvoeringscoördinator Stationsgebied. Zonder deze toets zal het bevoegde gezag niet toetsen. Het door de opdrachtgever getekende V&G-plan uitvoeringsfase en het goedgekeurde BLVC- en Veiligheidsplan dient op de bouwplaats aanwezig te zijn; De veiligheid van het op de bouwplaats werkzame personeel valt onder de Arbowet en het Arbobesluit en wordt vastgelegd in een V&G-plan Uitvoering.

(Zie bijlage H Maatregelenmatrix en controlelijst uit model BVP uit 2005)

7.3 Bouwafscheidings

- Het gehele werkterrein wordt afgeschermd van het openbare gebied.
- Wij maken gebruik van toegangscontrole. Er wordt een tourniquet met passysteem (zonder portier) gerealiseerd voor het bouwplaats personeel.
- De tourniquet is aangesloten op Bouwpas voor de toegangscontrole en registratie.
- Aan de voorzijde (Croeselaan) passen wij groene bouwhekken toe (fabricage/onderhoud is social return) zoals afgestemd met de Gemeente.
- Alle bouwhekken zijn in de grond verankerd en evt. naar de bouwplaatzijde geschoord.
- Wij passen op de overige zijden van het werkterrein Combi Cityfence hekken toe, zodat het werk gezien kan worden en zichtlijnen behouden blijven.
- Na de oplevering Galaxy worden in de “Tussenstraat” groene bouwhekken geplaatst zoals afgestemd met Gemeente Utrecht.
- Bij het uitwerken van de bouwplaats afscheiding worden er geen plekken gecreëerd waar mensen zicht kunnen verschuilen.

7.4 Veiligheid passanten

De gevellijn van de huidige en de toekomstige bebouwing van Utrecht Central Plaza staat aan één zijde op de erfgrans (“Hojelstraat-zijde”), en grens aan een drukke openbare of semi openbare ruimte.

De berekende BouwVeiligheidsZone ligt tevens op deze openbare of semi openbare ruimte. Vanuit waarborg van veiligheid voor de omgeving (eisen vanuit bouwbesluit) dienen extra maatregelen te worden genomen.

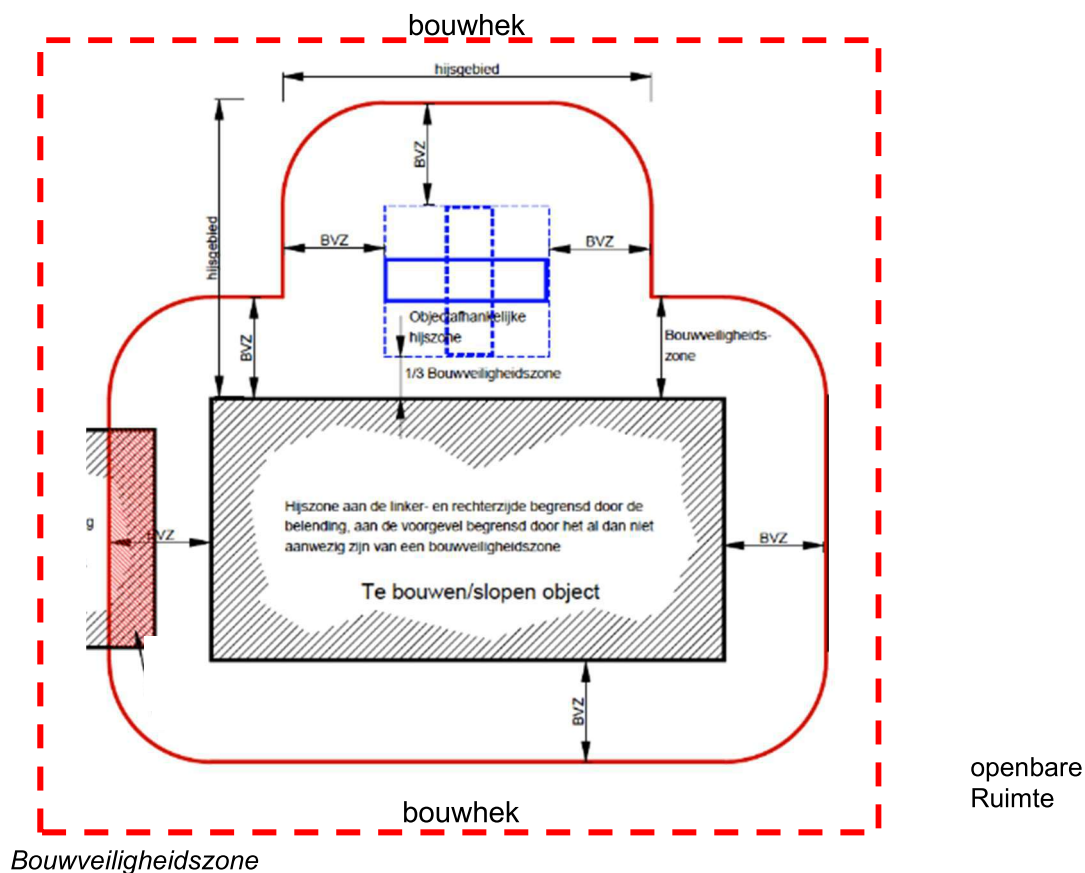
Tevens ontstaat hier een tegenstrijdigheid in belangen van stakeholders, namelijk tussen veilig bouwen en beschikbaar houden van openbare en semi openbare ruimte voor bestemmingsverkeer.

Hier wordt de keuze gemaakt om het bouwterrein te vergroten en de BVZ binnen de bouwhekken op te nemen. Dit vergt nauwkeurige afstemming met de stakeholders van dit gebied en blijvende betrokkenheid van zowel ontwikkelaar als bouwer (gedeeld belang).

gebouwhoogte / hijslasthoogte (m)	bouwveiligheids- zone (m)
3	1,5
6	2
9	2,5
12	3
15	3,5
20	4
30	5
40	6
50	7
60	8
70	9
80	10

Bouwveiligheidszone 6 meter (gebouwhoogte 40 meter), tijdens hijswerkzaamheden vanuit de bouwplaats binnen contouren nieuwbouw. Kraanopstelling binnen de bouwhekken op de bouwplaats.

De hijswerkzaamheden worden vanuit de binnenzijde bouwplaats uitgevoerd door een vaste torenkraan aangevuld met mobiele kranen, waarbij materialen worden gelost op het werkkerrein. Het volledige hysgebied en de bouwveiligheidszone vallen binnen de bouwhekken van het werkkerrein. De bouwketen en materiaalcontainers staan opgesteld binnen het werkkerrein.





Afb. Bouwveiligheidszone binnen de bouwhekken

Voor de fase Sloopwerkzaamheden en voor de fases Opbouw Ruwbouw en Gevels valt de project bouwveiligheidszone binnen het bouwterrein. Hierbij gaat het om de volgende activiteiten:

- Fase start sloop werkzaamheden: (aan de bovenzijde “Hojelstraat” en aan de onderzijde “Tussenstraat”)
 - Werkzaamheden uitgewerkt in werkplan sloop
- Fase opbouw ruwbouw en gevels: (aan de bovenzijde “Hojelstraat” en aan de onderzijde “Tussenstraat”)
 - Plaatsen prefab elementen (wand, kolom, balk)
 - Plaatsen vloerelementen
 - Storten vloeren
 - Plaatsen Gevelelementen

Kortstondig werkzaamheden waarbij de BVZ buiten het bouwterrein valt:

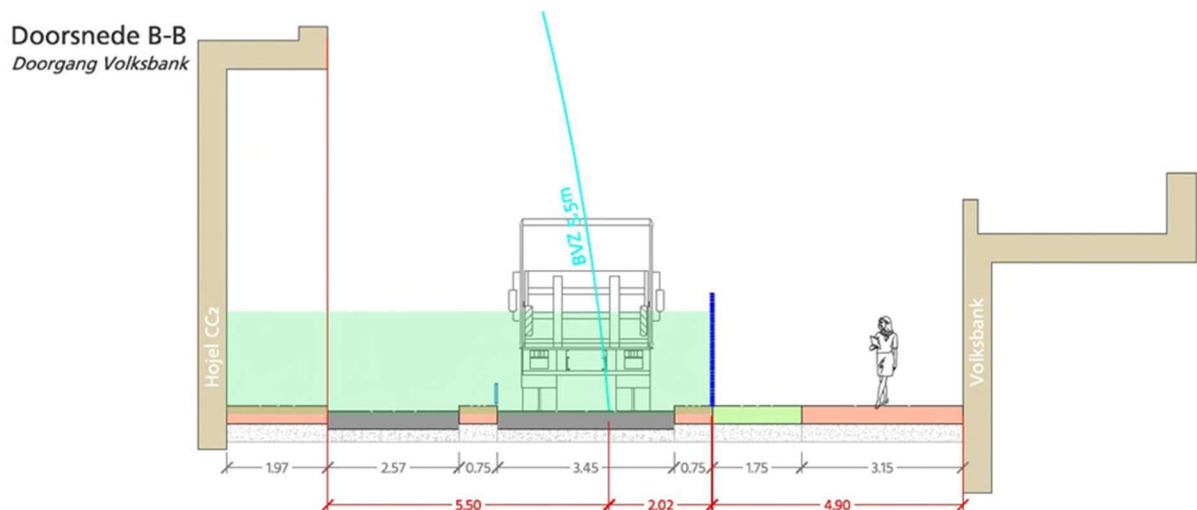
- Aanbrengen boorpalen; start nieuwbouw achterzijde
 - Werkzaamheden uitgewerkt in werkplan boorpalen/keerwand

Om onveilige situaties te voorkomen worden de volgende extra maatregelen genomen voor het verantwoord slopen, bouwen en hijsen van de gevels grenzend aan openbare ruimte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

- Bronmaatregelen;
- Mitigerende maatregelen op gevolg(schade) te beperken;
- Organisatorische maatregelen.

Matrix

	Fase Start sloopwerkzaamheden: (aan de voorzijde “Hojelstraat” en aan de voorzijde “Tussenstraat”)	Fase Opbouw ruwbouw en Gevels: (aan de voor- en achterzijde “Hojelstraat”)
	Bronmaatregelen - Optimale sloopmethode onderzoeken waardoor de duur van BVZ kleiner wordt - Onderzoek naar demontage methodes i.p.v. destructieve sloop methode - Sloop van buiten naar binnen toe i.p.v. boven naar beneden	- Optimale bouwmethode voor de Ruwbouw onderzoeken waardoor duur van de BVZ kleiner wordt - Maximaal prefab (grote onderdelen) engineeren
	- Gevelelementen demonteren	- Gevelpuien, staalconstructies en prefab elementen worden aangevoerd naar de hijszone en vandaar met een bouwkroon laag over het bouwwerk richting plaats van bestemming gehesen
BVZ-LM (gewicht < 50 N) buiten de hekken	- Groot gedeelte van het “entreegebied Hojelstraat” in gebruik als bouwterrein en bouwhek aan de zijde van de openbare ruimte (“voetgangers Hojelstraat”) - Het plaatsen van combisafe randbeveiliging met dichte schoprand.	- Het plaatsen van combisafe randbeveiliging met dichte schoprand. - Randbeveiliging al plaatsen op prefab elementen voordat deze wordt opgehesen
BVZ-ZM (gewicht > 50 N) buiten de hekken	- Groot gedeelte van het “entreegebied Hojelstraat” in gebruik als bouwterrein en bouwhek aan de zijde van de openbare ruimte (“voetgangers Hojelstraat”) - Extra hijsvoorzieningen als dubbele zekerheid en/of hijsgeleiding ter voorkoming van hijsen buiten gevellijn	- Groot gedeelte van het “entreegebied Hojelstraat” in gebruik als bouwterrein en bouwhek aan de zijde van de openbare ruimte (“voetgangers Hojelstraat”) - Extra hijsvoorzieningen als dubbele zekerheid en/of hijsgeleiding ter voorkoming van hijsen buiten gevellijn
	- Simultaan slopen voorzijde en opbouwen Ruwbouw achterzijde; verminderen duur bouwwerkzaamheden/impact BVZ	- Bevoorrading ruwbouw elementen Just in time - Indien mogelijk plannen leveringen buiten ochtendspits (7-9) - Bevoorradingen voor volgende dagproductie eind werkdag (15-17)
	- Groot gedeelte van het “entreegebied Hojelstraat” in gebruik als bouwterrein met verkeersregelaar bij entree	- Groot gedeelte van het “entreegebied Hojelstraat” in gebruik als bouwterrein met verkeersregelaar bij entree
Fietsers	- Inzet van een verkeersregelaar als de valbreedte van de hijswerkzaamheden buiten de bouwhekken valt. De verkeersregelaar houdt het verkeer tegen wanneer de elementen gehesen / gemonteerd worden.	- Inzet van een verkeersregelaar als de valbreedte van de hijswerkzaamheden buiten de bouwhekken valt. De verkeersregelaar houdt het verkeer tegen te houden wanneer de elementen gehesen / gemonteerd worden



Afb. Bouwveiligheidszone "Hojelstraat" binnen het bouwhek

7.5 Bouw- en sloophmethode

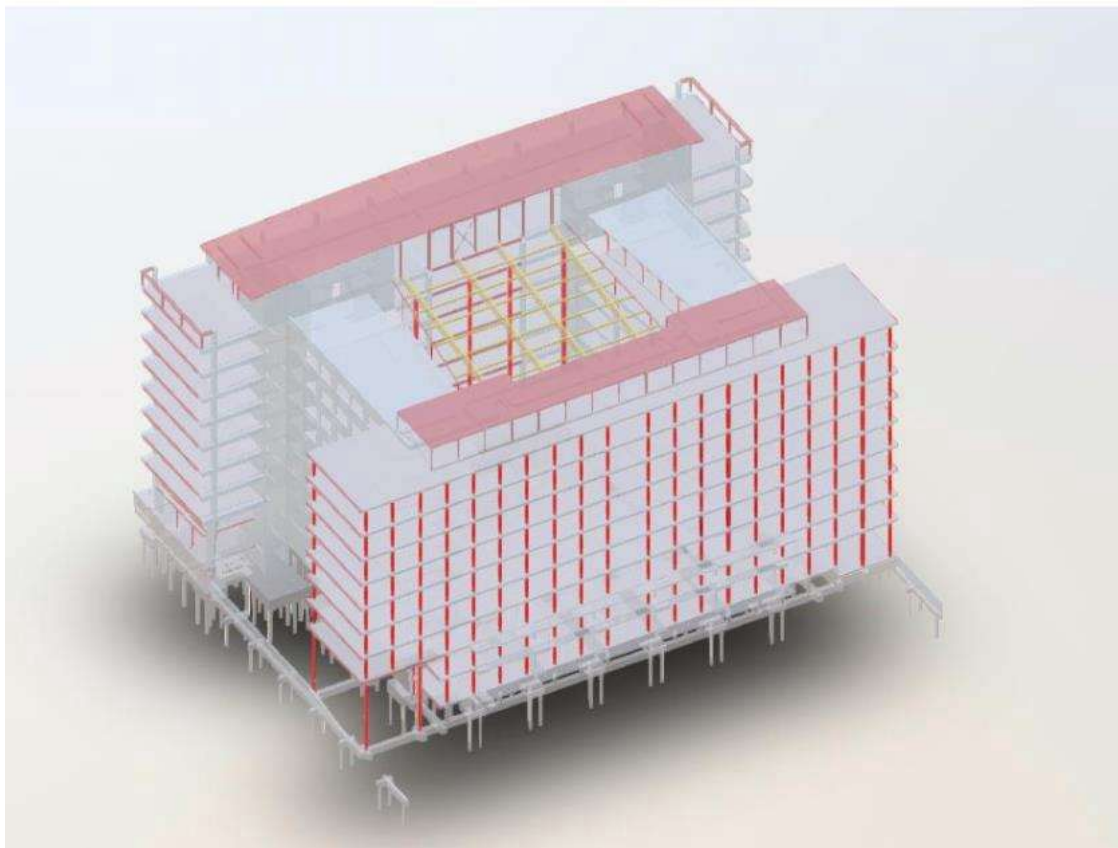
Sloophmethode

Het bestaande gebouw aan de Croeselaan wordt vanuit de binnenzijde gesloopt. De ontmanteling van de gevel is een speciale handeling en dit wordt in het werkplan sloop verder uitgewerkt om de publieke veiligheid te waarborgen.

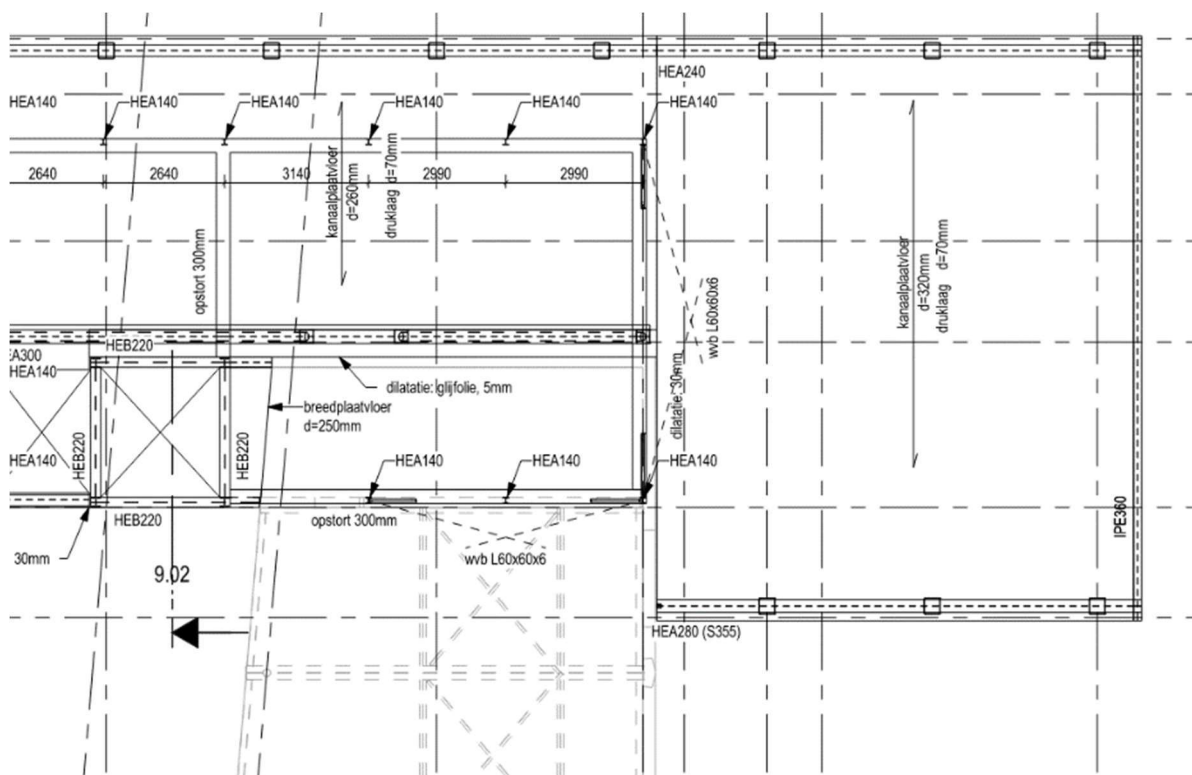
Bouwmethode

Het nieuwe kantoor pand aan de achterzijde van het kavel bestaat uit 9 bouwlagen. Het hoogst gelegen nieuwe dak niveau ligt op ca. 35 meter.

Constructie nieuw bouw (achterzijde):	Staalconstructie met kanaalplaatvloeren
Grootste afmeting (randbalk) :	12,7 m ¹
Positie verdieping :	v/a 1e t/m 9 ^e verdieping



Afb. 3D nieuwe constructie achterzijde Utrecht Central Plaza



Afb. Constructie achterbouw basis verdiepingsvloer 1e t/m 9e verdieping Utrecht Central Plaza

Voor het project zal een hijsplan worden opgesteld met de opstelling van de kranen, laad- en losplaatsen, tijdelijke opslag materialen en materieel en veiligheidszones (de basis is aangegeven op de situatiekaarten). De aannemer zal tijdens de maandelijkse V&G-coördinatie vergaderingen dit als specifiek agendapunt aan de orde stellen.

Bijbehorende documenten

Onderstaande documenten worden opgenomen als bijlage

- Maatregelenmatrix en verwijzing naar documenten
- Tekeningen Bouwplaatsinrichting
- Bouwput en Bouwput afscheiding
- Monitoring o.a. uitgangspunten en onderzoeksgegevens van de belendingen
- Overzicht aanvullende werkplannen

Beheer Sloop- en Bouwveiligheidsplan

De aannemer zal een interne veiligheidsdeskundige inzetten die op meerdere projecten de V&G-aspecten vanuit het plan “V&G-uitvoeringsfase projectgericht” controleert. Voor dit project zal de veiligheidsdeskundige een aanvullende inspectie uitvoeren m.b.t. de publieke veiligheid. Hij doet inspectie m.b.t. de genomen publieke maatregelen (BLVC) en controleert specifiek de veiligheid m.b.t. de overgang van bouwplaats naar de openbare ruimte. De inspecties worden ter beschikking gesteld aan de Uitvoeringscoördinator.

7.6 Vluchtroutes

De vluchtroutes voor de gebruikers van het Hojel 1/Volksbank wijzigen niet tijdens de uitvoering van het project. Er worden met de eigenaar/gebouwbeheer en huurder verdere afspraken gemaakt over aanpassingen vluchtplan. Parkeergarage Hojel 1 blijft altijd bereikbaar via entree “zuid” en de vluchtwegen van het pand wijzigen niet. Na de oplevering van Galaxy Tower blijven de entrees aan de “Tussenstraat” bereikbaar. Het beheer en de inrichting van de “Tussenstraat” wordt afgestemd met de eigenaar Galaxy Tower, Gemeente Utrecht en de aannemer Utrecht Central Plaza. Deze situatie wordt nader opgenomen op de Situatiekaarten.

7.7 Bluswatervoorzieningen

- Brandkranen en bijbehorende borden in omgeving zullen zichtbaar worden vrijgehouden.
- Aandacht brandkraan op voorterrein Utrecht Central Plaza; opnemen in Bouwplaatsinrichting
- Route, opstelplaatsen en bereikbaarheid hulpdiensten zijn afgestemd met VRU
- Nooduitgangen en vluchtroutes aangrenzende gebouwen blijven bereikbaar en vrij van bouwwerkzaamheden.

7.8 Calamiteiten

Bij incidenten of calamiteiten wordt er gehandeld volgens ons noodplan, onderdeel van ons V&G-plan Uitvoering. Het noodplan wordt op een zichtbare plek op de werklocatie gehangen. Het noodplan is bekend bij het personeel op de bouwplaats door de veiligheidsinstructie die voor de start van de werkzaamheden door de (assistent)uitvoerder wordt gegeven.

De meldkamer is 24/7 bereikbaar voor calamiteiten op het gebied van BLVC. Bij calamiteiten wordt de gemeente meteen in kennis gesteld (doorverbinding naar de calamiteitendienst). Na het doen van de melding beoordeelt de Gemeentelijke piketdienst zelf of maatregelen genomen dienen te worden. Na kantoortijden is de gemeente Utrecht bereikbaar op het volgende nummer: 030-286 0000.

Calamiteit	Handeling	Direct contact opnemen
Onvoorziene breuken (ondergrondse) infrastructuur kabels en leidingen	Bij gevaar voor werkenden het werk stilleggen	Nutsbedrijven
Incident	Bij gevaar voor werkenden Betreffende werkzaamheden stilleggen	112 en Stationsgebied

Organisatie	Contactpersoon	Telefoonnummer
Aannemer Ten Brinke Omgevingsmanagement Uitvoerder/V&G coördinator		
Veiligheidsregio Utrecht		
Uitvoeringscoördinator BLVC Stationsgebied		
Gemeente Utrecht		

V&G contactpersoon Ten Brinke

Naam	:	Ten Brinke Bouw vestiging Utrecht
Postadres	:	Ravenswade 4c
Postcode plaats	:	3439 LD Nieuwegein
Telefoon	:	
Contactpersoon	:	
E-mail	:	

8 Communicatieplan en draagvlak

Communicatiebijdrage

Als er wordt gebouwd of aan de weg gewerkt, is hinder tijdens de uitvoering onvermijdelijk. Vanuit de omgeving wordt de bouwer of degene die de weg openbreekt vaak ervaren als een minder prettige 'gast' in het gebied. Maar met de juiste communicatie zal de beleving ervan anders worden ervaren. Communicatie is faciliterend en geen tovermiddel voor het slagen van het project. De basis blijft het leveren van een goed product en het nakomen van gemaakte afspraken. Het tijdig betrekken van alle partijen kan de kwaliteit verbeteren en de acceptatie vergroten. Het gehele project vereist een zorgvuldige, open en heldere communicatie naar en met alle stakeholders.

Voor een goede communicatie naar de omgeving is samenwerking tussen de aannemer (omgevingsmanager/medewerker communicatie) en gemeente Utrecht opgave Centrum (Stationsgebied en Beurskwartier) belangrijk.

8.1 Organisatie: Rollen en verantwoordelijkheden

Kort samengevat is de aannemer Utrecht Central Plaza verantwoordelijk voor de afstemming van de werkzaamheden / impact met direct stakeholders en informatieverstrekking voor publiekscommunicatie. De (afdeling communicatie van de) Gemeente Utrecht; Opgave Centrum kijkt mee met de beoordeling van de plannen en geeft advies over de communicatie-inzet en het proces van de communicatie

Gezamenlijk, maar kartrekker Utrecht Central Plaza:

- Omgevingsmanagement, contact met stakeholders 1e ring;
- Tijdig en volledig aanleveren bouw (hinder) informatie; 6 weken vooruit kijken / 3 weken voordien naar buiten / situatie kaarten aanleveren (zie Situatiekaarten / Toekomst).
- Bouwplaats aankleding (i.s.m. Joint venture TB / RED / GU);
- Bewuste Bouwer Keurmerk (vragen, meldingen, klachten (website);
- Meewerken aan gezamenlijke en project overstijgende middelen;
- Eén persoon voor omgevingsmanagement en communicatie; operationeel (wie is eerste aanspreekpunt BLVC vragen);
- Een 06-nummer beschikbaar stellen dat ook wordt gecommuniceerd naar de omgeving en dat 24/7 bereikbaar is voor (BLVC-) calamiteiten op de bouwplaats.

Gezamenlijk, maar Gemeente Utrecht faciliteert:

- Afstemming werkzaamheden projecten in de directe omgeving (uitvoeringsoverleg);
- Coördinatie van gezamenlijke en project overstijgende communicatiemiddelen en -activiteiten (nieuwsbrief Jaarbeurszijde, deelname Dag van de Bouw (in onderzoek vanuit aannemer), gebiedsschouw, berichtgeving Beurskwartier, persberichten);
- Eerste aanspreekpunt voor (pers)vragen, meldingen, klachten (website); welke door Utrecht Central Plaza vervolgens worden opgepakt en afgehandeld;
- Algemeen informatiepunt Beurskwartier (website);
- Gezamenlijk gezicht naar buiten toe, draagvlak (social media); i.s.m. gemeente Utrecht.

8.2 Boodschap

Onze aanpak is gericht op goede en tijdige afstemming van de werkzaamheden en informatievoorziening om draagvlak bij de omgeving te creëren voor de uitvoering van onze werkzaamheden.

Voor start bouw is de communicatie over de uitvoering door gemeente Utrecht, in afstemming met Ten Brinke gedaan. Ten Brinke levert hiervoor een korte beschrijving met een planning van de werkzaamheden. Na start bouw verzorgt Ten Brinke de communicatie in samenspraak met gemeente Utrecht. Hierdoor is ook gemeente Utrecht op de hoogte van:

- a) wanneer, waarom en wat er gebeurt;
- b) wat hierover is gecommuniceerd en wanneer.

Dit, omdat de omgeving vaak ook bij gemeente Utrecht aanklopt met vragen en opmerkingen.

Immers, als het draagvlak afneemt doordat wij de 'buurrelatie' en de belangen van stakeholders onvoldoende herkennen en erkennen, neemt de kans op faalkosten en stagnatie toe. Dit geldt zeker voor het werken in het stationsgebied gemeente Utrecht. In de voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe wij de fysieke Utrecht Central Plaza – nieuwbouw en renovatie

(bron) hinder door onze werkzaamheden minimaliseren. Dit hoofdstuk beschrijft hoe wij de hinderbeleving minimaliseren door goede afstemming met directe stakeholders en duidelijke omgevingscommunicatie.

De stakeholderlijst met contactpersonen, emailadressen en tel nr. is bijgevoegd als bijlage D.

8.3 Doelgroepen

Wij onderscheiden de volgende externe doelgroepen:

- Direct stakeholders zoals Hojel 1/Volksbank, Galaxy Tower, Gemeente Utrecht (Beurskwartier) (Zone 1)
- Verkeerdeelnemers "Hojelstraat"
- Verkeersdeelnemers Keerlus
- Bewoners en hotelgasten Galaxy Tower (indien aanwezig)
- Stakeholders in de directe omgeving die mogelijk hinder ervaren (Zone 2)
- Bewoners en bedrijven in zone 3

Wij onderscheiden de volgende interne doelgroepen:

- Directie aannemer Utrecht Central Plaza
- Hoofddrolspelers uitvoeringsteam
- Medewerkers aannemer en onderaannemers

8.4 Gemaakte afspraken met Stakeholders

De volgende BLVC-afstemmingen met stakeholders hebben reeds plaatsgevonden of gaan nog plaatsvinden. De reeds gemaakte afspraken zijn verwerkt in dit BLVC-plan (en de Situatiekaarten) en beschreven in de lijst stakeholders (bijlage D):

- Afstemming BLVC - Uitvoeringcoördinator gemeente Utrecht
- Afstemming Stakeholders 1e ring
- Afstemming VRU; afspraak moet nog plaatsvinden; verwachting januari/februari
- Afstemming raakvlakken Keerlus / Taxi's; afspraak moet nog plaatsvinden; verwachting n.t.b..
- Afstemming inrichting bouwterrein voorzijde Croeselaan; verwachting februari/maart
- Afstemming raakvlakken bouwterrein Ballast Nedam; verwachting n.t.b.
- pm

Belangrijke documenten met uitgangspunten zijn:

- pm

De gemaakte afspraken met (grond of vastgoed-) eigenaren zijn vastgelegd in de volgende documenten:

In ontwikkeling PM

- "Hojelstraat" Bouwterrein entree "noord" en route bouwplaats logistiek - Athora
- Bouwterrein voorzijde Croeselaan met bouwplaats entree - Gemeente Utrecht
- "Tussenstraat" - bouwterrein - Ballast Nedam / n.t.b..
- "Tussenstraat" - Gemeente Utrecht (na oplevering Galaxy Tower)
- Parkeren bouwplaats personeel - parkeergarage Hojel 1 - Joint venture TB / RED / Athora

Voorbeeld:

- Bruikleenovereenkomst tussen (eigenaar) en ... (bruiklener). Hierin zijn afspraken opgenomen tav. het tijdelijk gebruik van de gronden t.b.v. tijdelijke route ...; Coördinatie en aansturing van gebruik van de gronden door ...- Omgevingsmanagement
- Overeenkomst gebruik, beheer en handhaving tijdelijke openbare ruimte tussen ... (bruiklener) en ...; Coördinatie en aansturing van gebruik, beheer handhaving door ... - Omgevingsmanagement
- Gebruiksovereenkomst ... en Hierin zijn afspraken opgenomen tav. het gebruik de parkeergarage; Coördinatie en aansturing t.b.v. keten park door ... - Omgevingsmanagement

8.5 Communicatiemiddelen

Geen bouwproject zonder hinder, maar met een goede voorbereiding, afstemming en communicatie kunnen we ongewenste gebeurtenissen voorkomen en is er minder beleving bij de omgeving. Door middel van persoonlijk contact bouwen wij aan vertrouwen in de relaties met de omgeving. De in te zetten communicatiemiddelen t.a.v. communicatie zijn in onderstaande overzicht toegelicht. Contact met de pers gaat altijd via ... (Persprotocol Ten Brinke nakijken)

EXTERN

Doelgroep:	Direct stakeholders (Hojel 1, parkeergarage Hojel, Galaxy Tower, Jaarbeurs, Beurskwartier, Gemeente Utrecht, VRU)
Middelen:	Algemeen: - Kennismakingsronde - Eisen / randvoorwaarden tijdig ophalen en verifiëren - Bruikleen / Gebruiksovereenkomsten met eigenaren / beheerders - Gemaakte afspraken vastleggen in overeenkomsten en bijhouden in Stakeholderlijst (bijlage D) - Periodieke afstemming werkzaamheden via Situatiekaarten Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2 (door Omgevingsmanagement) - Inspectieronde met stakeholders vlak voor “omgaan” naar een nieuwe Situatie - Nieuwsbrief Beurskwartier Specifiek per stakeholder: - Brief/mailing: Informatievoorziening aan medewerkers Hojel 1/Volksbank over moment van versmallen entree noord en ingebruikname bouwterrein, mogelijk stremmingen, aanwezigheid verkeersregelaars en Portier door geplande werkzaamheden in BVZ. - Brief/mailing: Communicatie aan medewerkers Ballast Nedam over werkzaamheden, gewijzigde bouwplaats inrichting, door geplande werkzaamheden in SVZ/BVZ (door bouwplaats management Ballast Nedam) - Brief/mailing: Informatievoorziening aan bewoners/ hotelgasten Galaxy Tower, inrichting “Tussenstraat”, hinderkalender, geluids- en trilling momenten, mogelijk stremmingen en aanwezigheid verkeersregelaars en Portier door geplande werkzaamheden in BVZ. - Overleg met nood- en hulpdiensten en Uitvoering coördinatie bij wijzigingen in afgesproken aanrijdroutes - Inspectieronde met direct stakeholders, BLVC-inspecteurs vlak voordat een volgende situatie ingaat.
Doelgroep:	Stakeholders in de directe omgeving (bedrijven / kantoren, hotels en maatschappelijke voorzieningen)
Middelen:	- Kennismakingsronde door omgevingsmanager - Randvoorwaarden (toegangen/expeditie/nooduitgangen) verifiëren en wensen/zorgen ophalen - Inloopavond omgeving door aannemer (indien noodzakelijk) voor start uitvoering - Periodieke afstemming van de werkzaamheden via actuele Situatiekaarten Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2 - Periodiek BLVC-inloop (indien noodzakelijk) in de bouwkeet voor vragen of meldingen over de werkzaamheden. De omgevingsmanager is tijdens dit uur aanwezig voor het beantwoorden van vragen. - Nieuwsbrief Beurskwartier - Omgevingsvriendelijke uitstraling werkterrein door groene bouwhekken aan zijde Jaarbeursplein zijde / “Hojelstraat” / “Tussenstraat” na oplevering.
Doelgroep:	Toekomstige bewoners Galaxy Tower
Middelen:	- In overleg met beheerder / exploitant maken wij afspraken over het aanstellen van een verhuis coördinator (bewoner) per fase. Deze persoon is het aanspreekpunt voor de aannemer; - In overleg met beheerder / exploitant sturen wij op het laten opstellen van project specifieke “Verhuisspelregels” op. Een van de verhuisspelregels kan zijn dat leveringen van bewoners niet voor 9.00 uur plaatsvinden. Dit voorkomt extra verkeersdrukte en onveilige situaties door zoekend verkeer, teleurstellingen en

- irritaties onderling;
- Doelgroepgerichte bewonersbrief met verhuisinformatie / spelregels Verhuizen;
- Inloopbijeenkomst voor bewoners voor start inhuizing (samen met beheerder / exploitant en communicatieadviseur POS);
- Periodiek BLVC-inloop uur (indien noodzakelijk) in de keet voor vragen / meldingen over de werkzaamheden. De omgevingsmanager en/of de adviseur communicatie is tijdens dit moment aanwezig voor het beantwoorden van vragen.

Doelgroep: Overige verkeersdeelnemers
Middelen: - Het bebodingsplan is geïntegreerd in de situatiekaarten
Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2

Doelgroep: Bewoners en bedrijven in zone 3
Middelen: - Nieuwsbrief Beurskwartier
- Wekelijks / maandelijks BLVC-inloop uur voor vragen / meldingen (indien gewenst)

INTERN

Doelgroep: Directie / Projectmanagement
Middelen: - Meenemen in voorbereiding BLVC (o.a. risicoanalyse)

Doelgroep: Uitvoeringsteam
Middelen: - Bijdragen aan BLVC-voorbereiding
- Kort lijnen Omgeving en BLVC voor snelle meldingen / aandachtspunten en resultaten
- Bekendheid met belangen stakeholders / Presentatie Situatiekaarten en maatregelen

Doelgroep: Medewerkers onderaannemers
Middelen: - Projectinformatieboekje: beleid en mogelijkheden t.a.v. parkeren medewerkers
- Introductie en commitment Bewuste Bouwers

Afstemming via situatiekaarten Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2

Met de Situatiekaarten Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2 wordt de impact van onze uitvoeringsaanpak in de verschillende omgevingssituaties op een begrijpelijke manier gevisualiseerd. De kaarten zijn in samenwerking met “De Omleiding” opgesteld. In de toelichtende tekst is een korte omschrijving opgenomen van de werkzaamheden, de project specifieke tijdelijke maatregelen en de impact op de omgeving (BLV). Met de Situatiekaarten voorkomen we onduidelijkheid en verwarring intern (we hebben overzicht) en in de afstemmingen met de vele stakeholders. De definitieve kaarten worden vastgesteld in het projectteam / managementteam Uitvoering Utrecht Central Plaza en zijn een hulpmiddel voor de omgevingsmanager bij:

- Interne afstemming uitvoering - omgeving tijdens de uitvoering
- het stakeholdermanagement; afstemming werkzaamheden met direct stakeholders tijdens de voorbereiding en de uitvoering)
- aanleveren van betrouwbare informatievoorziening t.b.v. (publieks-)communicatie.

Bij gewenste afwijkingen van de Situatiekaarten (actualisaties) wordt in overleg met de omgevingsmanager de impact van de afwijking bepaald. Indien afgeweken wordt van de eisen of gemaakte afspraken met stakeholders wordt eerst overlegd met de direct belanghebbende en de Uitvoeringscoördinator Utrecht. De Situatiekaarten Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2 zijn opgenomen als bijlage D.

9 Organisatie en overleg

9.1 Contactpersonen

Opdrachtgever / Bouwdirectie

Naam:

Adres:

Contactpersoon:

Tel.:

E-mail:

Architect

Naam:

Adres:

Contactpersoon:

E-mail:

Constructeur

Naam:

Adres:

Contactpersoon:

E-mail:

Bouwfysisch (incl. brand) adviseur

Naam:

Adres:

Contactpersoon:

E-mail:

Aannemer

Naam:

Postadres:

Contactpersoon:

Telefoon:

E-mail :

Adviseur Tijdelijke Verkeersmaatregelen

Naam:

Adres:

Contactpersoon:

Telefoon:

Email:

Sloop

Naam:

Adres:

Contactpersoon:

E-mail:

Adviseur Breeam/Well

Naam:

Adres:

Contactpersoon:

Email:

Aanspreekpunten Gemeente Utrecht (omgevingsprojecten)

<u>Functie.</u>	<u>Naam.</u>	<u>Telnr.</u>	<u>E-mail.</u>
Procesmanager Jaarbeursplein			
Projectmanager Jaarbeurspleingebouw			
Projectmanager Beurskwartier			
Uitvoeringscoördinator BLVC			
Bouwinspecteur			
Adviseur communicatie			
Projectmanager herinrichting Graad van Roggeweg			

9.2 Organisatie bouwkundig aannemer

<u>Functie.</u>	<u>Naam.</u>	<u>Telnr.</u>	<u>E-mail.</u>
Projectleider			
Omgevingsmanager			
Hoofduitvoerder /			
V&G – coördinator			
Technisch ontwikkelaar			
Werkvoorbereider			
Uitvoerder			
Bouwplaats logistiek			

Sleutelfunctionarissen voor de voorbereiding en uitvoering van BLVC incl. verantwoordelijkheden binnen het team zijn:

- V&G-coördinator
 - Toetsen van werkzaamheden aan het V&G-plan en V&G-deelplannen.
 - Coördineren en organiseren van de te treffen maatregelen m.b.t. VGM;
 - Bewaking Bouwveiligheidszone (BVZ)
 - BLVC-uitvoering volgens, in overeenstemming met vastgesteld BLVC- en Veiligheidsplan
 - Aanvullen / actualiseren van het projectplan en VGM-dossier;
 - Coördineren van de communicatie tussen de betrokken partijen;
 - Toezicht (laten) houden op de naleving van regels en afspraken;
 - Het (laten) geven van voorlichting en instructie aan medewerkers;
 - Aanspreekpunt voor deskundige diensten met betrekking tot VGM;
 - Opstellen van het Bedrijfshulpverlening Plan;
 - Afstemmen van werk- en rusttijden.

- Omgevingsmanager
 - Stakeholdermanagement: de omgevingsbelangen en -eisen worden in beeld gebracht, bewaakt deze en creëert draagvlak bij direct stakeholders voor een voorspoedig verloop van de uitvoering;
 - Afstemming van de werkzaamheden (planning en verwachte impact) met stakeholders 1e ring;
 - Centraal aanspreekpunt voor omgeving en BLVC voor het interne Projectteam, de gemeente / projectorganisatie en de omgeving;
 - In regie bij afstemming en bouwcommunicatie 1e ring, faciliterend bij publiekscommunicatie
 - Onderhoudt de relatie met Uitvoering coördinator (BLVC), Adviseur Communicatie (Bouwcommunicatie) en gemeentelijk projectmanager / directievoerder (strategisch omgevingsmanagement / gemaakte afspraken met stakeholders)
 - Signaleren en afstemmen werkzaamheden omgevingsprojecten en/of evenementen;
 - Geeft gevraagd en ongevraagd advies in het projectteam tav omgevingsrisico's
- Logistiekcoördinator
 - pm
- Communicatiemedewerker
 -
- Portier
 - Het onder begeleiding in- en uitrijden van bouwverkeer
 - Voorkomen omwaaien van bouwhekken.
 - het werkterrein en directe omgeving schoonhouden door te vegen en rondslingerend bouw-) afval op te ruimen

9.3 Overleg

Onze hoofduitvoerder / omgevingsmanager blijft deelnemen aan het Uitvoeringsoverleg Stationsgebied (1x per 3 weken/ nieuwe frequentie). Dit is een overleg waarbij alle partijen die werken uitvoeren in de openbare ruimte samen komen om afstemming te hebben op het gebied van de BLVC-aspecten. Het doel is om het uitvoeringsproces zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten en te zorgen dat iedereen binnen de overeengekomen tijd zijn werk kan uitvoeren, met zo min mogelijk overlast voor de omgeving. Om dit te faciliteren zijn zowel de beheerder van de openbare ruimte als het bevoegde gezag in dit overleg aanwezig. Het overleg wordt voorgezeten door de uitvoering coördinatie. Tevens vindt hier afstemming met Communicatie plaats.

10 Bijlagen

- 10.1 Bijlage A: BLVC-Planning Utrecht Central Plaza
- 10.2 Bijlage B: DO Utrecht Central Plaza d.d. ...-2024 (en /of omgevingsvergunningstukken)
- 10.3 Bijlage C: DO Planning Utrecht Central Plaza 26-04-2024
- 10.4 Bijlage D: Situatiekaarten "De Omleiding" Utrecht Central Plaza / Hojel City Center 2 v15 (incl. tijdelijke verkeersmaatregelen)
- 10.5 Bijlage E: Stakeholderlijst d.d. 25-05-2023
- 10.6 Bijlage F: Documenten behorende bij het Bouwveiligheidsplan en Bouwplaatsinrichting
- 10.7 Bijlage G: Checklist Utrechts Bouwveiligheidsplan - Utrecht Central Plaza
- 10.8 Bijlage H: Maatregelenmatrix en controlelijst uit model BVP uit 2005