

Ruimtelijke Ontwikkeling

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Addendum BLVC kader Walkwartier - inzake inrichting Warenhuis

op het BLVC kader 16-11-2022

Datum	Opgemaakt door	Behandeld door	Doorkiesnummer
25 maart 2024	Bas Timmers	Afd. Vastgoed	14 0412

Basis

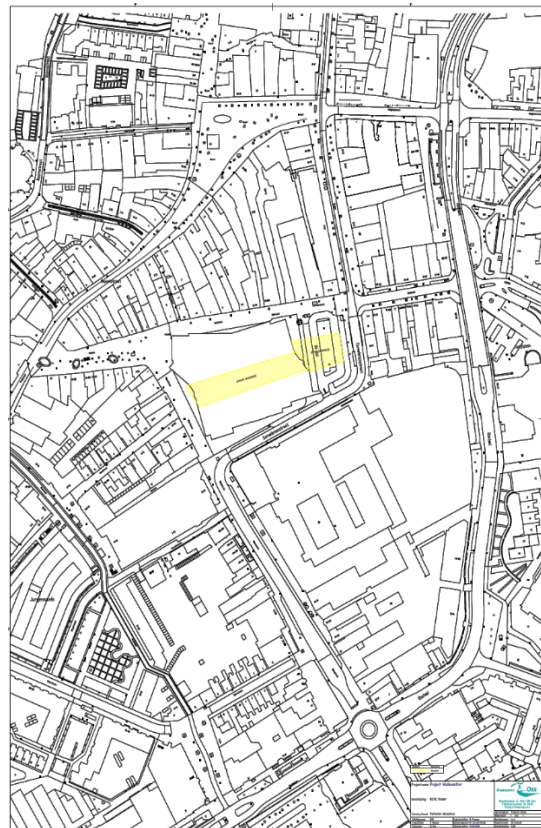
Het college Oss, heeft een BLVC kader goedgekeurd, wat op internet te vinden is, zie https://www.walkwartier.nl/storage/cms/files/walkwartier_-_blvc-kader_16-11-2022.pdf

Voorwoord

In de periode Q3 2024 tot en met Q3 2025, zal het geel gearceerde openbare ruimte gebied, gereserveerd worden voor de afbouw-werkzaamheden aan het Warenhuis. Dit addendum is opgesteld om een bepaalde inspanningsverplichting vooraf kenbaar te maken, met als collectief doel, om de onoverkomelijke hinder te minimaliseren.

Toelichting

Het gebied rond Walkwartier, krijgt in de periode Mei 2024 tot en met voorjaar 2026, te maken met meerdere gelijktijdige projecten. Die helaas allen niet kunnen werken naar individuele voorkeuren.



Hiervoor hebben we een collectief vierweken overleg, waarin dynamische raakvlakken worden besproken. Elk team voorziet aanvullende spelregels, om vooraf helderheid te genereren bij de verschillende betrokkenen (/ hun eventuele uitvraag).

- Het betreft
- 1- aansluitingen Walkwartier op bestaande kabels en leidingen
 - 2- herinrichting openbare ruimte
 - 3- afwerking bouw Walkwartier
 - 4- inhuizing huurders/ kopers appartementen en gebruikers parkeerkelder
 - 5- afbouw Warenhuis
 - 6- bouw gymzaal TBL
 - 7- overige bouw- en onderhouds- opgaven in het gebied
 - 8- overige functionaliteiten, zoals bevoorrading/ calamiteiten/ lijndiensten etc.



- Inhoud
- 1.0 werkruimten
 - 2.0 routing
 - 3.0 afmetingen
 - 4.0 rode telefoon
 - 5.0 parkeren
 - 6.0 verplicht raakvlakkenoverleg
 - 7.0 constructieve bescherming nieuwbouw
 - 8.0 geluid, trilling, stof
 - 9.0 afval
 - 10.0 communicatie

1.0 Werkruimten

De aannemer van het project "Het Warenhuis" (hierna: de aannemer) voorziet een gesloten hekkenlijn op 2,5 meter hoogte met stofschotten. Desgewenst kan in overleg gebruik gemaakt worden van de oude perimeter, mits de coördinerend aannemer, deze zelf verplaatst en onderhoudt. Het is noodzaak om de materialen en materieel in de juiste volgorde, op de juiste plaats en op het juiste tijdstip aan te leveren en af te voeren. Immers de bouwplaatsruimte op de Carmelietenstraat is ca. 20 x 25 meter en aan de Molenstraat is ca. 15 x 2 meter. Waarbij de toegangspoorten (/ tourniquet) ten allen tijden afgesloten dienen te worden. En alleen geopend kan worden onder begeleiding van een (verkeers) begeleider, zodat de overige verkeersdeelnemers zo min mogelijk (onveilig) gehinderd worden.

Concreet: Het is niet toegestaan, om zo materialen of materieel in de openbare ruimte te zetten, buiten de aangewezen bouwplaatsruimte (max. 500 m2)

2.0 Routing

- Bouwplaatsmedewerkers met hun klein -gereedschap en -materialen, kunnen uitsluitend via de Molenstraat het werk op of verlaten. Waarin zij dienen te voldoen aan de transparante registratieplicht, met eventueel aanvullende project specifieke instructies. Wat door de coördinerende bouwer gefaciliteerd wordt met bv. een portier, met registratiesoftware, een tourniquet met deur en camera.
- Bouwmaterialen en -materieel, kunnen uitsluitend via de Carmelietenstraat op het werk worden aangeleverd of opgehaald. Waarin zij dienen te voldoen aan een transparante reservering, op welke plaats en tijd voor welke partij. Wat door de aannemer gefaciliteerd wordt met bv. een transportcoördinator, met reserveringssoftware, vastgestelde routen, heftruck etc.

Concreet: Het is niet toegestaan, om onaangekondigd -materialen, -materieel of -medewerkers naar dit gebied te sturen. Elke beweging dient vooraf geregistreerd en gereserveerd te worden, via de vast opgelegde routen.

3.0 Afmetingen

Het werkgebied is alleen benaderbaar met een bakwagen (10 meter lengte) of bestelbus.

- Indien u voertuigen onoverkomelijk buiten het gebied wenst, dient dit voertuig volgens de plaatselijke formaliteiten aangemeld te zijn, om toegang tot de bollards te krijgen > 11.00 uur. Minimaal 5 dagen voor aanvang, baliebml@oss.nl
- Indien er onoverkomelijk en incidenteel groter materieel (16.75 meter of langer) vereist is, dient de coördinerend aannemer hier twee weken voor aanvang een TVM (Tijdelijke Verkeers Maatregel) aan te vragen met bijbehorende maatregelen (bv. Verkeersregelaars, en borden).

Concreet: Tot 10 meter lengte voertuigen kunt u één voor één op uw werkterrein laten lossen of laden. Voor grotere voertuigen wordt minimaal twee weken voor aanvang een werkplan met bijbehorende eisen vereist.

4.0 Rode telefoon

Bij de afbouw zijn altijd vele (kleinere) partijen betrokken, met ieder hun eigen leveranciers/ detacheerders etc. De coördinerend aannemer zal een vast aanspreekpunt gedurende de werkzaamheden met beslissingsbevoegdheden voorzien. Het gebied met de vele functionaliteiten vereist directe actie, waardoor zijn/ haar telefoon overgedragen dient te worden, op het moment van pauzes/ overleg en vakantie.

Concreet: U dient een 24/7 bereikbaar nummer in te richten, voor calamiteiten.

5.0 Parkeren

In het werkgebied is maximaal één calamiteiten voertuig toegestaan, voor spoedeisende hulp. Het parkeren in de openbare ruimte, geschiedt voor eigen -rekening en -verantwoording, Bv. Bergoss garage (< 2 meter doorrijdhoogte) of het Jurgensplein. Met het verzoek om zo min mogelijk, de direct omliggende parkeerplaatsen te gebruiken, door de overige functionaliteiten in het gebied te eerbiedigen.

Concreet: Het is niet toegestaan, om te parkeren in het gebied (> 1 BHV voertuig).

6.0 Verplicht raakvlakken overleg

We maken onderscheid tussen macro- en micro- niveau (zie bijlage).

Macro Los van de coördinatie van de werkzaamheden van het Warenhuis. Geschiedt er buiten het werkgebied ook van alles, waardoor mogelijk routes worden aangepast en (tijdelijk) afgesloten. Hiervoor dient vooraf, ten tijde en achteraf, continu proactieve afstemming gezocht te worden, om de gezamenlijke begaan- en bereikbaarheid van het gebied te waarborgen. Hiervoor zal (twee-) wekelijks een vast afstem moment (/ weekstart) ingeregeld worden, tussen de voorlieden van de verschillende aannemers.

Micro Op het project zelf, dienen alle partijen dagelijks een aantoonbaar logistiek overleg voeren. Dit staat dus los van de bouwproductie /-planning en -kwaliteit. Middels een foto delen de aanwezigen de informatie in de app groep. Met afspraken uit deze dagstart (/ logistic daily stand) waarbij afspraken over wanneer-, waar- en wie- exact staan te werken. Zodat een ieder geïnformeerd is van het gelijktijdig werken langs-/ boven-/ onder- elkander. En men in staat is, om direct te reageren.

Concreet: U dient wekelijks deel te nemen aan een weekstart, met een vastlegging over de raakvlakken met de andere projecten in het gebied.

7.0 Constructieve bescherming nieuwbouw

Bij aanvang van de werkzaamheden is de ruwbouw klaar, maar zitten we nog niet in de gebruikers situatie. Denk hierbij aan ontbrekend straatwerk op de juiste hoogte, ontbrekende liften en trappen etc. Bovendien zitten er aan de constructie beperking (denk hierbij aan vloer- & plafond- belastingen/ doorrijdbreedten- en -hoogten etc.). U wordt geacht om hier zelf voor bijpassende hulpmiddelen te voorzien zodat de ruwbouw niet beschadigd wordt. En bij twijfel proactief en voortijdig het overleg aan te gaan, om vertraging of schaden te voorkomen.

Concreet: U dient te anticiperen op eventuele hulpmiddelen en maatregelen, om enerzijds de afbouw te realiseren en anderzijds de ruwbouw

niet te beschadigen.

8.0 Geluid, trilling, stof

In het BLVC kader staan de werktijden beschreven conform de APV.

De coördinerend aannemer dient proactief toezicht te houden om zo min mogelijk geluid-, trilling-, stof- te produceren. Denk hierbij aan door tijdens het laden en lossen motoren niet stationair te laten draaien etc. In uw werkplan, dient u de mogelijke beheersmaatregelen geïntegreerd te hebben, met een procedure hoe u onoverkomelijke herrie voortijdig gaat communiceren met de omgeving. Zodat u schade en overlast aan naastgelegen panden en hun gebruikers weet te voorkomen. Waar noodzakelijk dient hierop uw werkmethode afgestemd te worden

Concreet: U dient in uw werkplan, beheersmaatregelen of alternatieve werkmethodieken geïntegreerd te hebben om onnodige geluid- en trillinghinder te voorkomen.

9.0 Afval

Er is géén ruimte om te scheiden bij de bron, middels een gehele milieustraat. Er dient voorkomen te worden, dat derden (bv. nieuwe gebruikers, of burgers), uw containers gebruiken of er naast leggen. Waardoor we aanbevelen om te werken met gesloten- en af te sluiten (ongesorteerde) bakken, op de bouwplaats.

Concreet: Het bouwterrein dient continu opgeruimd te zijn, zodat er géén rotzooi in de openbare ruimte kan komen. Of de nieuwe gebruikers er hinder van ondervinden.

10.0 Communicatie

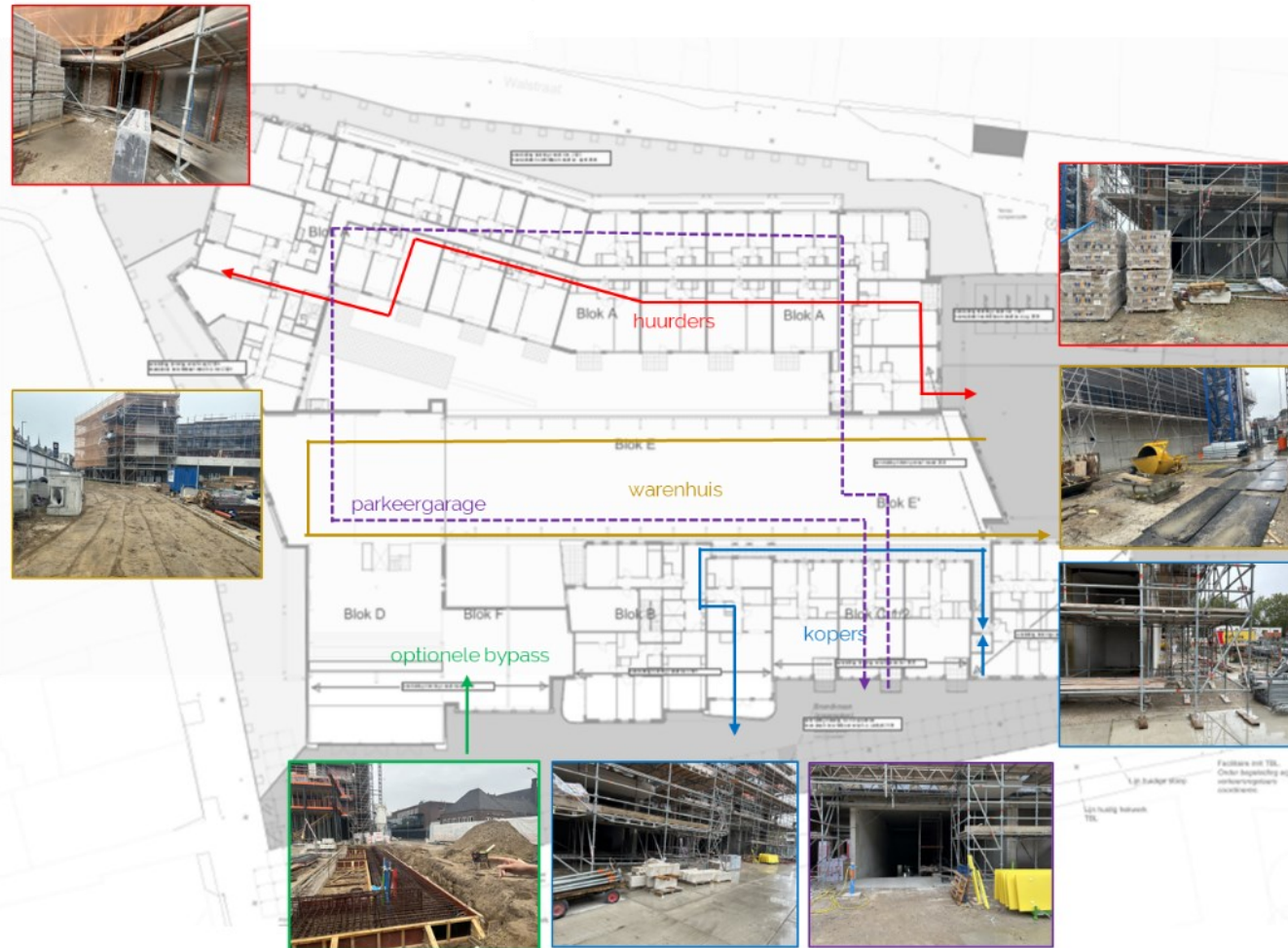
We voeren gezamenlijk de verplichting, om de winkels en gebruikers zo min mogelijk ongemak te geven en/ of omzet te laten derven. Gedurende de werkzaamheden wordt gewerkt met één integrale communicatie, aangestuurd door de Veiligheidscoördinator Directe Omgeving.

Concreet: De coördinerend aannemer of diens onderaannemers, dienen eventuele publicaties/ foto's en verhalen, vooraf te laten toetsen, conform de integrale communicatie, zie <https://www.hetwarenhuisoss.nl>.

- Bijlagen:
- coördinatie behoefte
 - bouwterrein Warenhuis
 - alternatieven voor elders parkeren en bundelen

Bijlage coördinatie behoefte

Coördinatie behoefte



Raakvlakken

1. bevoorrading en calamiteiten routen
2. restwerkzaamheden Walkwartier
3. inhuizing huurders, kopers en gebruikers parkeerkelder
4. afbouw Warenhuis
5. herinrichting openbare ruimten
6. bouw sporthal TBL
7. bouw Walplein 25
8. overig onderhoud werkzaamheden



De aannemer van het project

Er wordt verwacht dat deze partij een gedetailleerd werkplan aanlevert. Waaruit blijkt hoe zij alle leveranciers en betrokkenen, 24/7 denkt aan te sturen voorafgaand-, ten tijde- en nadien- van hun vervoers-, arbeids- en hijs- bewegingen.



Integrale coördinatie

Gemeente voorziet een integrale coördinatie van de verschillende projecten. Middels een frequent overleg, en vast aanspreekpunt



Bijlage voorbeeld logistieke dagstart



Voorbeeld logistieke dagstart

Logistieke dagstart

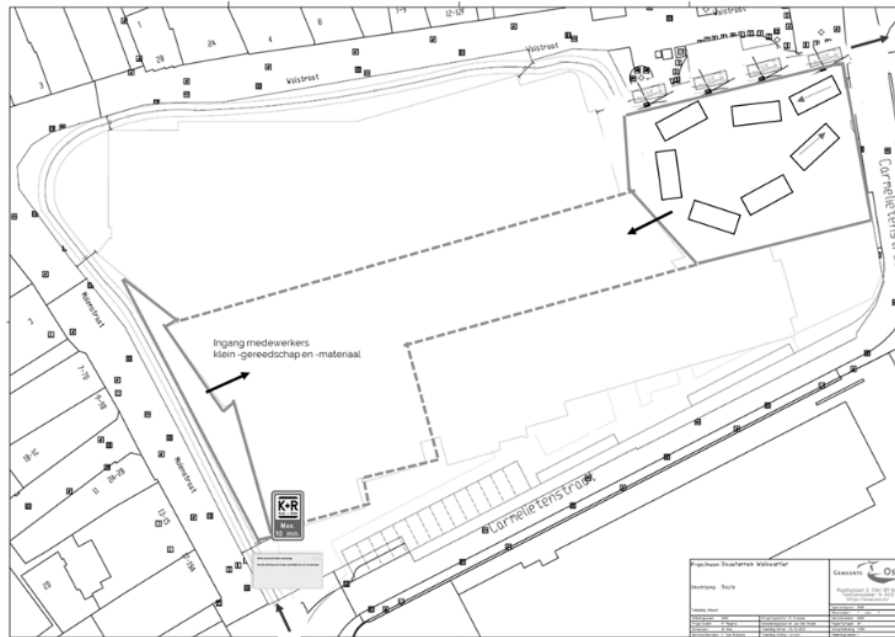
- afspraken vastleggen:
- waar exact ?
 - welk moment exact ?
 - wie is er van ?



Deelbaar stellen



- foto maken
- delen app
- direct reageren



Datum	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00
	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00

Raakvlakken overleg
Op macro niveau, met andere projecten overleg zoeken. Om voortijdig eventuele ongevallen en stagnaties te voorkomen.

Logistieke dagstart
Op micro niveau, met alle partijen van het project zelf de dagelijkse afstemming zoeken. Rekening houdend met de laatste actualiteiten zoals ziekten/ files/ weer/ incomplete of niet passende materialen of materieel etc.

Doel

- vermijden/ verminderen/ verspreiden bewegingen
- bijpassend toezicht/ middelen voorzien

Groene Zone
Normaal risico waarvoor de mensen zijn bekend. Waarop de (deel-)werkplannen/ menukaarten zijn ingeregeld. Waarbij iedereen vooraf weet, van de verwachtingen zijn.

DOUBLE CHECK

- Kortom:
1. Iedereen weet wat ie die dag gaat doen
 2. Iedereen wie, wat, wanneer gaat doen.
 3. Iedereen kent de gebruikelijke risico's
 4. Iedereen kan de gemaakte afspraken, inzien

Rode Zone
Verhoogd risico, waar mensen niet standaard op zijn voorbereid. Waarvoor deze LMRA (Last Minute Risko Analyse) is opgesteld. Met een erkend neutraal logistiek toezicht over het hijsteam.

WIE IS ER VAN ?

- Kortom:
1. Er is erkend toezicht, op gemaakte afspraak
 2. Er is dagelijkse voorbereiding, middels dagstart/ daily stand
 3. Er is maai instructie, met een telefonische vraagbaak
 4. Er is bekwaamde leiding, over het hijsteam

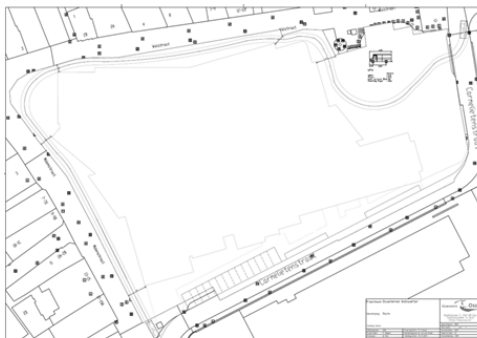
Bijlage voorbeeld vier weken prognose (/ forecast)

Voorbeeld vierweken prognose (/ forecast)

- 1- onder leiding van de coördinator, komen elke week alle partijen bij elkaar om, ruimten, materialen, materieel collectief te verdelen.
- 2- iedere partij vertaalt zijn productie planning, in logistieke éénheden op het bord
- 3- daar waar een dubbeling plaats vindt, volgt verspreiding/ vermijding en voorkoming van één van de uitgangspunten.
- 4- de afspraken worden daarna in een foto moment van de borden vastgelegd en gedeeld

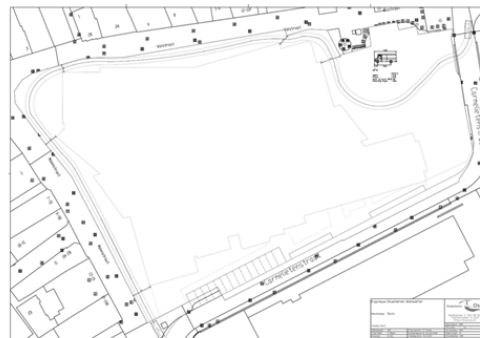


week



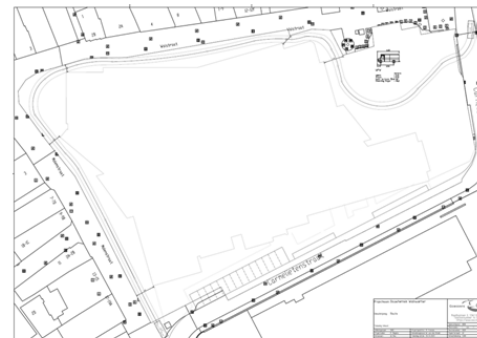
maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag

week



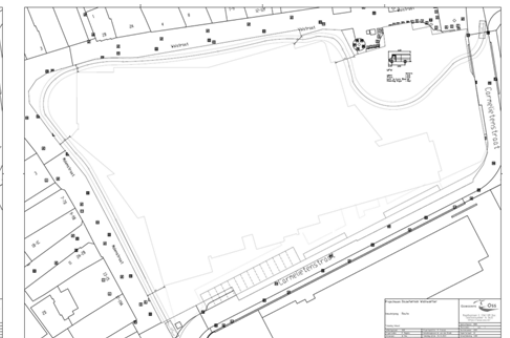
maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag

week

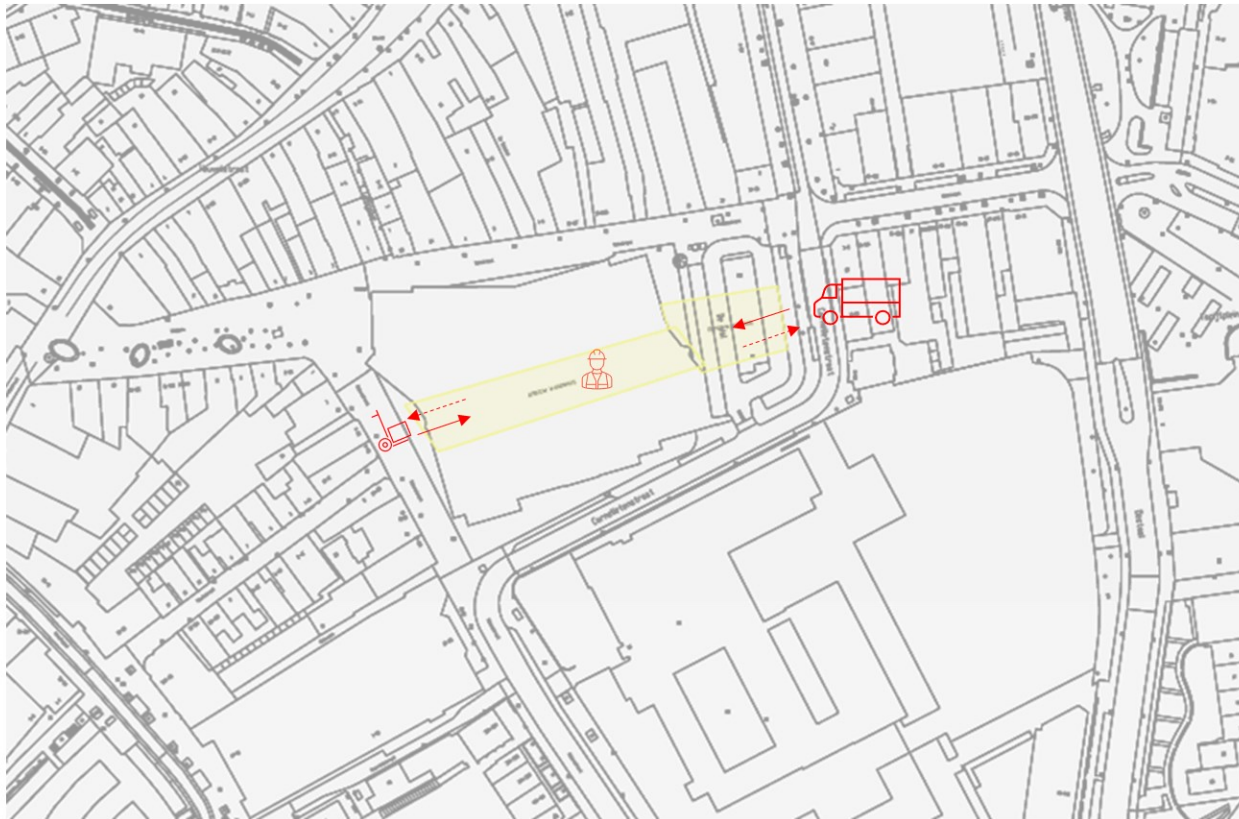









maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag

week



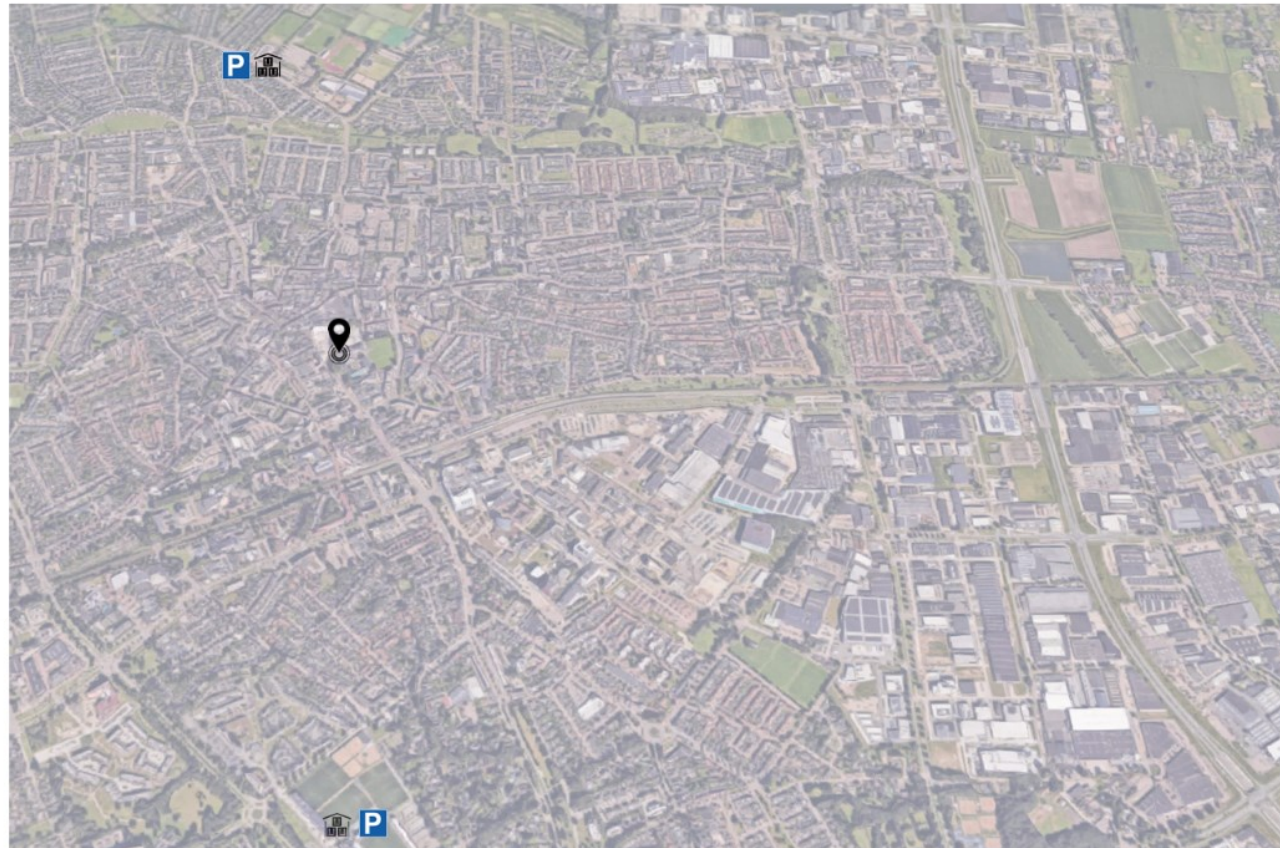
maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag


Bijlage bouwterrein Warenhuis**Bouwterrein afbouw Warenhuis****Spelregels**

- Coördinerend aannemer voorziet een gesloten hekkenlijn (2,5 meter met stofschotten), rond haar PBM-verplichte zone. 
- Molenstraat geregisteerde in- & uitgang medewerkers met hun klein- gereedschap en – materieel 
- Carmelietenstraat gereserveerde en begeleidde in- & uitgang van materialen en materieel, voor bakwagens tot 10 meters 
- Groter materieel, zoals trekker oplegger etc. of een autolaadkraan, voor korte tijd. Dienen een Tijdelijke Verkeers Maatregel (TVM) aan te vragen, met een tekening en bijkomende maatregelen (verkeers -borden, -regelaars etc.) 
- In de openbare ruimte mag nimmer gewacht/ geparkeerd worden, i.v.m. doorstroming calamiteitendiensten etc. 
- Communicatie geschiedt centraal via <https://www.hetwarenhuisoss.nl/> 
- Er is géén plaats voor een milieustraat, opslag van materialen of parkeren. Waarvoor alternatieven bedacht dienen te worden 

Bijlage alternatieven voor elders parkeren en bundelen

Alternatieven voor elders parkeren en bundelen



 **Opslag**

Ter plaatse is nagenoeg géén opslagruimte. Levertijden blijken lastig. Men zal elders moeten bundelen. Denk hierbij aan groothandel/ fabrikanten, materieeldiensten etc.

In overleg kan uitgeweken worden naar openbare parkeerruimten, zonder parkeerdruk en evenementen. Denk hierbij bv. aan sportpark de Rusheuvel of FC Oss.

P Parkeren

Ter plaatse is géén parkeerruimte of ruimte om pakketten in de route af te geven. Men zal dit anders dienen te organiseren. Denk aan pakketkluisen/ digitale containers/ leegstaand vastgoed huren/ P+R plaatsen etc.

Men kan gratis parkeren bij sportterreinen, mits hier géén andere activiteiten gepland staan.

Nb: het betaalde parkeren nabij, en de laad- en loszones, gelieve eerbiedigen voor winkeliers en winkelend publiek.