

Aanvraagnummer	BR 20060064 reguliere bouwvergunning
Fatale termijn	08-mei-2006
Aanvrager	Wellnesselande Nederland B.V.
Locatieaanduiding	Bijdorp-west

Informatie

14-02-06 ingekomen div onder nummer 2690

16-02-06 off ingekomen bwt

15-02-06 set naar brandweer

16-02-06 adv brandweer doorgestuurd naar Van Es Ontwerpburo

16-02-06 welstand akkoord onder voorwaarden

16-02-06 medeadv verzoek naar BOR (verkeer, wegen, riool, water, groen, openbare verlichting en situering)

21-02-06 medeadv verzoek verzonden naar: ROV [redacted] Milieu, OBB
[redacted] J, WVG [redacted] J, Bestuurszaken, Waterschap

21-02-06 opm welstand verzonden naar Van Es [redacted] J

1 april 2010 opgeleverd!



Memo

Aan: Commissie GG
CC:
Onderwerp: Bouwplan wellnesselande Bijdorp

Van: C. Silvis
Toestelnummer: (0180) 698 331
Datum: 27 juni 2005

Geachte leden van de Commissie Grondgebied,

Ter informatie wil ik u graag het volgende mededelen. Op de vergadering van de 27 april 2005 heeft u al kennis kunnen nemen van de bouwplannen voor een fitnesscentrum op bedrijventerrein Bijdorp onder de naam "Wellnesselande". Tijdens deze vergadering gaf uw commissie in meerderheid aan zich niet te kunnen verenigen met de hoogte van dit bouwplan, maar geen problemen te hebben met de ontwikkeling van een Wellnesscentrum op zich. Met inachtneming van uw bezwaren is er daarom een nieuw ontwerp uitgedacht. De hoogte van de klimtoren is met 10 meter verlaagd en de hoogte van het gebouw zelf is verlaagd van 22,5 meter naar 15,5 meter. De bouwhoogte komt nu nagenoeg overeen met de bouwhoogte van Van Rietschoten op de andere kop van dit bedrijventerrein. Het college zal daarom nu het groene licht geven voor verdere uitwerking van het schetsplan tot een bouwaanvraag.

Afhankelijk van de uitkomsten van de verschillende onderzoeken, zoals externe veiligheid, bodemgeschiktheid, watertoets, flora en fauna en mogelijke planschade is het waarschijnlijk mogelijk om een artikel 19 lid 2 procedure te volgen. Het doorlopen van deze procedure is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Als alle onderzoeken positief uitvallen, zal de procedure die hoort bij een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 worden doorlopen. Tijdens deze procedure is het voor belanghebbenden mogelijk om zienswijzen in te dienen.

Afhankelijk van deze zienswijzen zal een definitief besluit worden genomen.

Rapport

Beoordel bij plan begin 2005



Archin Architecten

Fitnesscenter Carnisselande

Parkeerterrein inrichting

Datum 13 mei 2005
Kenmerk ACN001/Gfp/0003
Eerste versie 22 maart 2005

1 Inleiding

Archin Architecten is op dit moment bezig met het maken van een VO voor het gebouw van Fitnessclub Carnisselande. Aan Goudappel Coffeng BV is gevraagd om aan te geven hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn en hoe het parkeerterrein zo optimaal mogelijk benut kan worden.

2 Benodigde parkeerruimte

De gemeente heeft aangegeven dat er op dit moment nog geen parkeernormen in het kader van het bestemmingsplan voor Bijdorp voor handen zijn. Daarom zijn de parkeerkencijfers uit het ASVV 2004 aangehouden.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- oppervlakte fitnesscenter 4.200 m² bvo;
- parkeerkencijfer sportschool 3,0 tot 4,0 ppl/100 m² bvo;
- aanwezigheidspercentage 100% (werkdagavond en zaterdag overdag);
- geen uitwisseling met andere functies.

Op basis van bovenstaande gegevens zijn er tussen de 126 en 168 ppl nodig.

Uitgaande van een evenredige verdeling om het parkeerprobleem op te lossen bij het Carnisserbad, zouden per 100 m² bvo voor de sportschool 4,4 parkeerplaatsen nodig zijn. (185)

Gezien de parkeerproblemen op dit moment bij het Carnisserbad, waar zich ook een fitnessclub bevindt, is het sterk aan te bevelen om van het maximaal aantal parkeerplaatsen uit te gaan.

5500

135

4400 = 160
5500 = 220
52

(185)

3 Inrichting parkeerterrein

Op basis van de eerste ontwerp van Archin, waarin 141 ppl op eigen terrein aanwezig zijn hebben wij een verdere optimalisatie toegepast.

Allereerst hebben wij om het gebouw een trottoir van 2,00 meter aangegeven, zodat er ook veiligheid wordt ingebouwd:

- tegen het schade rijden met auto's aan het gebouw;
- bij het naar buiten lopen vanuit het gebouw.

Verder hebben wij het gebouw meer in zuidoostelijke richting de punt ingeschoven, om meer plaats te winnen op het terrein. We hebben de 30 meter-grens tot aan de gasleiding gerespecteerd.

Voor de maatvoering hebben we parkeerplaatsen aangehouden van 2,50 bij 5,00 meter. Het gaat hier tenslotte om kortparkeerders. Voor de rijbaan is 6,00 meter aangehouden. Op deze wijze is het mogelijk om 151 ppl te maken.

Wij hebben ook gekeken naar mogelijkheden tot schuin parkeren of de parkeerplaatsen haaks op de rijweg te plaatsen. Dit leverde niet meer ppl op.

Marges ppl

Voor invalidenparkeren kunnen de 3 ppl naast het gebouw omgebouwd kunnen worden tot 2 invalidenppl.

Bij toepassen van een parkeerplaatsbreedte van 2,40 meter zijn ongeveer 5 extra parkeerplaatsen te winnen. Wel neemt hierdoor de kans op schade toe.

In het ASVV 2004 staan aanwezigheidspercentages genoemd. Per dagdeel staat aangegeven hoeveel van de parkeercapaciteit bezet zal zijn. In tabel 1 staan de verschillende dagdelen genoemd.

Op eigen terrein zijn er op de avonden en de zaterdagmiddag te weinig parkeerplaatsen.

dagdeel	aanwezigheidspercentage	benodigde parkeerplaatsen
werkdag ochtend	30%	50
werkdag middag	50%	84
werkdag avond	100%	168
• koopavond	90%	151
• zaterdagmiddag	100%	168
• zaterdagavond	90%	151
• zondagmiddag	85%	143

4.4

(105)

(105)

Tabel 1: Benodigde parkeerplaatsen per dagdeel

Fietsparkeren

Gezien de afgelegen ligging zal het grootste deel van de fitnessbezoekers met de auto komen, zeker op de drukke momenten zoals de avond (sociale veiligheid). Toch zal een klein deel van de bezoekers, met name overdag, op de fiets naar de sportschool komen. Ter hoogte van de entree is het mogelijk om een fietsenstalling te maken.

→ Waar veel fietsen?

4 Conclusie

Gezien de afgelegen ligging en de parkeerproblemen op dit moment bij de sportschool bij het Carnisserbad is de aanbeveling om zeker 4,0 ppl per 100 m² bvo aan te leggen. Het VO van het fitnessgebouw gaat op dit moment uit van 4.200 m² bvo. Er zijn dus zeker 168 ppl nodig. (4.4).

Er zijn op eigen terrein 150 tot 155 parkeerplaatsen aan te leggen. Op de avonden en zaterdagmiddag zijn er 13 tot 18 ppl te weinig parkeerplaatsen.

Fysieke oplossingen op de piekmomenten kunnen worden gevonden:

- Extra parkeerplaatsen op terrein aan de overzijde van de toegangsweg (ruimte voor 60 tot 66 ppl).
- Overloop kan wordt opgevangen op het 'openbaar toegankelijke' deel aan overzijde van de watergang (dus over de brug); er zijn daar parkeerplaatsen leeg op het moment dat deze niet door de bedrijven worden gebruikt; hiervoor is afstemming met deze bedrijven nodig.
- Trottoir van de toegangsweg gebruiken als haakspaarkeervoorziening (16 ppl extra mogelijk); wel zijn dan aanpassingen aan de openbare toegangsweg nodig, deze komt voor een klein deel over het noordelijk parkeerterrein; er zal dan naar de eigendomsgrenzen gekeken moeten worden.

Naast fysiek het totaal aantal parkeerplaatsen te realiseren (zoals hierboven aangegeven) kan er ook gekozen worden om de begin- en eindtijden van de lessen niet allemaal gelijktijdig te laten beginnen.

Bij de parkeertellingen bij het Carnisserbad is geconstateerd, dat met name tijdens de wisselingen van de lessen er een parkeerprobleem ontstaat. Door bijvoorbeeld de helft van de lessen op het hele uur te laten beginnen en de andere helft op het half uur worden de pieken in de parkeerdruk verminderd.

BIJLAGE 1: Parkeersituatie Carnisserbad

Totaal 122 ppl nodig op basis van de gehanteerde norm:

- zwembad 735 m² bad; 12 pp/100m² = 88 ppl;
- sportschool 1135 m² BVO; 3 pp/100m² = 34 ppl.

Er zijn momenteel 148 ppl aangelegd. Op basis van tellingen/waarnemingen tekort van 36 plaatsen geconstateerd. Dit wordt met name veroorzaakt door op de wisselmomenten. Indien een correctie van notoire foutparkeerders wordt gehanteerd is een behoefte van 30 plaatsen extra nodig (bron: gemeente Barendrecht).

Benodigde parkeercapaciteit is 178 ppl. Bij evenredige verdeling zijn er nodig:

- zwembad $88/122 \times 178 = 128$ ppl;
- sportschool $34/122 \times 178 = 50$ ppl.

Voor de sportschool betekent dit een parkeerbehoefte van:

$50 \text{ ppl} / 1135 \text{ m}^2 \text{ BVO} \times 100 \text{ m}^2 \text{ BVO} = 4,4 \text{ ppl} / 100 \text{ m}^2 \text{ BVO}$.

Toetsing Bouwvergunning Wellnesselande Nederland B.V.

Benodigde parkeerruimte

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd;

Oppervlakte fitnesscenter;

■ Bijeenkomst ruimte	846m2 BVO
■ Kantoor	340m2 BVO
■ Sportruimte	3511m2 BVO
■ Overige	791m2 BVO

Totaal BVO Wellnesselande is 5488m2. Dit volgens opgaaf in aanvraag bouwvergunning BR2006-064. Bij de normering van de parkeerplaatsen zijn ASVV normen gehanteerd, doch dienen minimaal de ervaringen met het Carnisserbad in Barendrecht te worden gehanteerd. (4ppl/100m2 BVO) (zie hiervoor bijgevoegd rapport van Goudappel Coffeng van 22 maart 2005) Aanwezigheidspercentage 100% (werkavonden en zaterdag overdag)

Op basis van bovenstaande gegevens zijn nodig;

Bijeenkomst ruimte	846m2 BVO *4.0=34ppl
Kantoor	340m2 BVO *4.0=14ppl
Sportruimte	3511m2 BVO*4.0=140ppl
Overige	791m2 BVO *4.0=32ppl

Er zijn in totaal 220 parkeerplaatsen benodigd. Er zijn volgens opgaaf RO 135ppl wat een groot tekort geeft van -85ppl. (Indien we de aanbeveling van Goudappel aanhouden op basis van de ondervindingen van het Carnisserbad van 4.4ppl/110m2 is het tekort nog groter; 241ppl.

Als we vervolgens voor het kantoor de normale parkeernorm aanhouden volgt; 211ppl. Een tekort van 76ppl.

Kantoor	340m2 BVO *1.5=5,0ppl
Bijeenkomst ruimte	846m2 BVO *4.0=34ppl
Sportruimte	3511m2 BVO*4.0=140ppl
Overige	791m2 BVO *4.0=32ppl

Dit tekort dient voor goedkeuring bouwvergunning opgelost te zijn.

Voertuigbewegingen indicatie

Ca. 211 parkeerplaatsen met een gemiddelde turnover van 3 (ochtend, middag en avond) per dag levert een productie op van 1200-1500mvt bewegingen per 24 uur/per dag.

Fietsparkeerbehoefte

Als norm kan worden aangehouden dat van de 100 bezoekers er ca. 30 met de fiets komen. Bij ca. 200 bezoekers bij 100% bezettingsgraad is er behoefte voor 50st. fietsstallingen. Per fiets dient ca. 0.35m te worden gehanteerd wat resulteert in een fietsparkeerruimte van ca. 30mtr. (eenzijdig)

Gewenste fietsstructuur

Om de bereikbaarheid van het Wellnesselande vanuit de zijde van de wijken van Carnisselande én Nieuweland te bevorderen is het gewenst parallel aan de westzijde van Henry Dunantlaan vanaf de Voordijk een vrijliggende fietspadaansluiting te maken direct aansluitend op het terrein van Wellnesselande en indirect een kortsluitroute te maken op bedrijventerrein Bijdorp. Hiervoor dient het bestemmingsplan getoetst te worden, draagvlak bij bewoners te worden gecreëerd en uiteindelijk een verkeersbesluit te worden genomen.

Advies;

Het aantal parkeerplaatsen in de huidige planvorming is niet voldoende. Er dient hiervoor een oplossing te worden gezocht. Er dient zoals gebruikelijk 100% parkeren op eigen plaats te vinden. Er kunnen oplossingen worden bedacht om parkeren op terreinen van andere bedrijven te laten plaatsvinden (avond en weekend) Hiervoor dienen dan wel concrete afspraken bij ons bekend te worden waardoor wij als Gemeente Barendrecht garanties kunnen krijgen. Er dient voorkomen te worden dat wij grote parkeerproblemen gaan veroorzaken door de huidige bouwaanvraag goed te keuren. De afdeling Verkeer wil iedere wijziging opnieuw onderwerpen aan een parkeertoets om zodoende een vinger aan de pols te houden.

Verkeer adviseert de fietspadaansluiting te realiseren om de bereikbaarheid voor fietsers te bevorderen en wellicht de parkeerdruk niet verder op te voeren. Verkeer verwacht geen grote verschuivingen in de parkeerbehoefte met of zonder fietspad. De huidige bereikbaarheid voor fietsers is dusdanig slecht dat er feitelijk geen rekening mee moet worden gehouden. De fietspadaansluiting is een must.

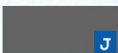


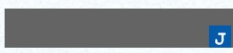
- Bouwplan Barendrecht
- Wethoud
- w.g. bp 28-6-'05

5

GEMEENTE BARENDRECHT

Memo

Aan: 
CC:
Onderwerp: Bouwplan fitness Bijdorp

Van: 
Toestelnummer: (0180) 698 491
Datum: 18 maart 2005

Ten aanzien van het bovengenoemd bouwplan heb ik de volgende opmerkingen:

1. De bestemming is op basis van het geldende bestemmingsplan "Bijdorp", "Gemengde Woondoel-einden". Voor het betreffende gebied is tevens een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen voor de wijziging van de bestemming naar "Bedrijvenpark".
2. De bestemming "Bedrijvenpark" biedt m.i. geen mogelijkheid tot vestiging aangezien er in het onderhavige geval geen sprake is van een bedrijfsbestemming maar van bijzondere doeleinden, sport-doeleinden of misschien medische doeleinden.
3. Er dient dus een onderbouwing te komen waarom op deze plek een dergelijke functie (ruimtelijk gezien) wenselijk is. Dit lijkt mij mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing (waarbij naast de ruimtelij-ke structuur tevens ingegaan moet worden op het parkeren¹, de ontsluiting, eventuele civieltechni-sche aanpassingen, beeldkwaliteit en stedenbouwkundige randvoorwaarden) maakt onderdeel uit van een bestemmingsplanherziening of een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO waarin de rela-tie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt aangegeven.
4. In principe is de toepassing van artikel 19, lid 2 WRO mogelijk omdat er sprake is van het bouwen van een gebouw ten behoeve van een voorziening van medische en recreatieve aard (sportvoorzie-ningen en gezondheidscentra zijn expliciet in het provinciale beleid genoemd).

De randvoorwaarden die voor deze procedure van toepassing zijn betreffen:

5. Archeologie: het gebied heeft volgens de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur een lage kans op archeologische sporen.
6. Externe veiligheid: Het gebied valt in een zone waar het groepsrisico² kan worden overschreden. Hier dient onderzoek naar gedaan te worden. De locatie valt ten aanzien van het plaatsgebonden risico³ buiten de zone waar de grenswaarde wordt overschreden.
7. Externe veiligheid en leidingen: het plan valt binnen de toetsingsafstand van de aanwezig hogedruk aardgastransportleidingen. Binnen deze toetsingsafstand dient de aard van de omgeving te worden nagegaan. Aan de Gasunie moet om advies worden gevraagd. Daarbij moet worden gemotiveerd waarom het onderhavige project binnen de toetsingsafstand kan worden gerealiseerd. Planologi-sche, technische en economische belangen kunnen immers tot een kleinere afstand dan de toet-singsafstand leiden. Het bouwplan moet wel worden gesitueerd buiten de minimale bebouwingsaf-stand van de hogedruk aardgastransportleidingen. Naar mijn mening betreft dat 5 meter maar ook

¹ Voor de norm dient niet het bestemmingsplan te worden gehanteerd. Advies OW noodzakelijk.

² Groepsrisico: de kans per jaar dat in één keer een groep van tenminste een bepaalde grootte het slachtoffer wordt van een ongeval.

³ Vroeger individueel risico: de kans per jaar dat een persoon slachtoffer wordt van een ongeval indien deze zich permanent en onbe-schermd op een bepaalde plaats zou bevinden.



daar zou (intern) overleg over gevoerd moeten worden. Onderhavige functie kan namelijk worden gekenmerkt als een categorie II object uit de VROM-circulaire "Zonering langs hogedruk aardgas-transportleidingen" (de functie is m.i. vergelijkbaar met sporthallen en zwembaden. Het gaat om objecten waar groepen mensen gedurende relatief korte periode aanwezig zijn).

8. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.
9. Aangezien er geen sprake is van buitensportactiviteiten is het Besluit luchtkwaliteit niet van toepassing.
10. De bodem dient geschikt te zijn voor het voorgenomen gebruik.
11. Er dient voor het plan een watertoets te worden uitgevoerd. Dit gebeurt in de regel samen met de waterbeheerders. Vrijstelling kan pas worden verleend nadat de waterbeheerders positief hebben geadviseerd over de definitieve waterparagraaf. Er dient in voldoende waterberging te worden voorzien.
12. Beoordeeld moet worden wat de ontwikkeling voor invloed heeft op de aanwezige flora, m.a.w. de gevolgen van de vogel- en habitatrichtlijn moeten in beeld worden gebracht.

Van: [redacted]
Aan: [redacted]@reuskenbouw.nl
Datum: donderdag 29 maart 2007 12:17:33
Onderwerp: Welstandsadvies Wellnesselande

Geachte [redacted]

Hierbij bevestig ik u dat de welstandscommissie akkoord is met de door u ingediende materiaalmonsters, met dien verstande dat de verticale strippen tussen de gevelbeplating worden uitgevoerd in het type Optimo-C-insert (zie bijlage) in dezelfde kleur als de beplating. De horizontale naden worden niet voorzien van strippen maar dienen 'open' te blijven zodat er een meer horizontale belijning ontstaat.

Als alternatief is type Optimo -A ook akkoord onder dezelfde condities als hierboven genoemd.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Inspecteur Bouw- en woningtoezicht

WELSTAND

Mede-advies fitnesscenter Carnisselande

Onderdeel : water & riolering
Behandeld door : 
Datum : 28 maart 2006

hemelwater:

In verband met de toename van het verharde oppervlak werd een watertoets geschreven en ter goedkeuring aan het waterschap Hollandse Delta aangeboden.

De uitgangspunten volgens de door het waterschap goedgekeurde watertoets zijn dat dakvlakken rechtstreeks op het nabij gelegen oppervlakte water worden aangesloten. De verharding, parkeerterreinen en wegen middels een bodempassage afvoeren naar het nabij gelegen oppervlakte water.

riolering:

In de bij de bouwvergunningsaanvraag toegevoegde tekeningen en beschrijving is niets terug te vinden met betrekking tot de afvoer van het huishoudelijk afvalwater (DWA) en het hemelwater (RWA).

De uitgangspunten volgens de door het waterschap goedgekeurde watertoets zijn dat de DWA onder vrijval kan worden aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel van Bijdorp. Indien wordt afgezien van het ophogen van het terrein zal worden gekozen voor een koppeling met de riolering van het industrieterrein Bijdorp middels een pompput met persleiding.

grondwater:

Om grondwater overlast te voorkomen is het aan te raden om onder het gebouw een drainage systeem aan te brengen dat rechtstreeks afwatert op het nabij gelegen oppervlakte water.

Mede-advies fitnesscenter Wellnesselande, Bijdorp

Onderdeel : water & riolering
Behandeld door : 
Datum : 22 januari 2007

hemelwater:

In verband met de toename van het verharde oppervlak werd een watertoets geschreven en ter goedkeuring aan het waterschap Hollandse Delta aangeboden.

De uitgangspunten volgens de door het waterschap goedgekeurde watertoets zijn dat dakvlakken rechtstreeks op het nabij gelegen oppervlakte water worden aangesloten. De verharding, parkeerterreinen en wegen middels een bodempassage afvoeren naar het nabij gelegen oppervlakte water.

Zie reactie Waterschap Hollandse Delta binnen gekomen op 22 maart 2006.

riolering:

In de bij de bouwvergunningsaanvraag toegevoegde tekeningen en beschrijving is slechts een tracé tekening terug te vinden met betrekking tot de afvoer van het huishoudelijk afvalwater (DWA) en het hemelwater (RWA). Hoogte ligging, benodigde diameters ontbreken. Verder spreekt het waterschap over een bodempassage voor het hemelwater dat op het parkeerterrein valt en niet over een olie/benzine afscheider.

De uitgangspunten volgens de door het waterschap goedgekeurde watertoets zijn dat de DWA onder vrijval kan worden aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel van Bijdorp. Indien wordt afgezien van het ophogen van het terrein zal worden gekozen voor een koppeling met de riolering van het industrieterrein Bijdorp middels een pompput met persleiding.

Conclusie: het rioleringsontwerp voldoet niet aan de gestelde eisen.

grondwater:

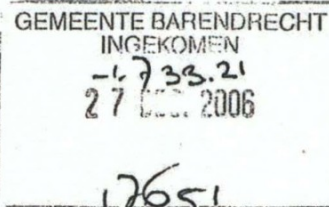
Om grondwater overlast te voorkomen is het aan te raden om onder het gebouw een drainage systeem aan te brengen dat rechtstreeks afwatert op het nabij gelegen oppervlakte water.



Postadres
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Afdeling Crisisbeheersing



Bezoekadres Wilhelminakade 947
Rotterdam
Telefoon 010- [redacted] J
Telefax 010- [redacted] J
E-Mail groepsrisico@RHRR.nl
Ons kenmerk 06uit10271/MtB/tvh
Betreft Bouwplan Fitnesscentrum
veiligheidsadvies: 3809/002
Datum 20 december 2006
Behandeld door [redacted] J

Gemeente Barendrecht
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 501
2990 EA BARENDRECHT

RO 12/2-07
x

Geacht College,

Onlangs heeft [redacted] J voor uw gemeente advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid met betrekking tot het bouwplan "Fitnesscentrum".

Hierbij bied ik u ons advies aan. Voor vragen of nadere toelichting kunt u contact opnemen met mevrouw [redacted] J beleidsmedewerker veiligheid en risicoanalyse van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Haar telefoonnummer is (010) [redacted] J e-mail: [redacted] J @RHRR.nl

Hoogachtend,

[redacted] J
Algemeen directeur Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

Bijlage: veiligheidsadvies 3809/002

Kopie:

- [redacted] J gemeente Barendrecht
- [redacted] J Coördinator DCMR
- [redacted] J Hoofd Bureau Veiligheid, DCMR
- [redacted] J, hoofd preventie, District Zuid

[redacted] J voldoen
we hopen? of
kunnen we hem aan
voldoen?
[redacted] J
Supper mail reactie



Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Veiligheidsadvies bouwplan "Fitnesscentrum"

Nummer: 3809/002

20 december 2006

De bewustwording met betrekking tot externe veiligheidsaspecten is de laatste jaren versterkt door rampen en ongevallen die ons land en onze buurlanden hebben getroffen. De wetgeving hieromtrent heeft zich in een snel tempo ontwikkeld, en is nog steeds sterk in ontwikkeling. Zo bepaalt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dat in geval van (bij AMvB bepaalde) inrichtingen het groepsrisico moet worden verantwoord. De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNGVS) bepaalt hetzelfde met betrekking tot vervoersbesluiten dan wel omgevingsbesluiten waarbij het vervoer van gevaarlijke stoffen een risico vormt. Naast de milieuwetgeving met betrekking tot externe veiligheid, heeft de hulpverleningsorganisatie te maken met sectorale wetgeving. Wrzo, Brandweerwet, Wghr en de Politiewet.

De Wrzo bepaalt onder andere dat B&W zorg moeten dragen voor het voorkomen, beperken en bestrijden van rampen en zware ongevallen. De Brandweerwet 1985 bepaalt dat het bestuur van de Regionale Brandweer het gemeentebestuur hierover adviseert. Zo beschikt het gemeentebestuur bij de voorbereiding van een besluit over de noodzakelijke kennis en relevante feiten met betrekking tot de risico's en de benodigde hulpverleningsbehoefte in het geval van calamiteiten, ten einde een zorgvuldige belangenafweging te kunnen maken als bedoeld in afdeling 3:2 Awb.

Voor u ligt het advies met betrekking tot het bouwplan "Fitnesscentrum" in de gemeente Barendrecht. De analyse heeft geleid tot de volgende constatering:

Risicobronnen

In en rond het plangebied zijn drie relevante risicobronnen aanwezig:

- Hogedruk aardgastransportleidingen, 30 en 36 inch, 66 bar;
- Snelweg A29 met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het betreft een bouwplan. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de invloedgebieden van deze risicobronnen.

Plaatsgebonden risico

Er is een 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico aanwezig op maximaal 30 meter van de hogedruk aardgastransportleidingen en er is geen 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico aanwezig voor de snelweg A29.

Groepsrisico

De berekende waarde voor het groepsrisico, voor de hogedruk aardgasleiding, is in de huidige situatie lager dan de oriëntatiewaarde. Er zijn lage bezettingsgraden opgegeven in de bouwvergunning, welke niet overeenkomen met het daadwerkelijk te verwachten maximaal aantal aanwezigen. Het aantal slachtoffers zal in toekomst toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Zelfredzaamheid

De voorziene bebouwing binnen de uitbreiding van het plangebied kan een knelpunt vormen voor de zelfredzaamheid. De gebouwen op het uitbreidingsgedeelte dienen tweezijdig te kunnen worden ontvlucht, waarvan er minimaal één (nood)uitgang van de hogedruk aardgasleidingen af gericht is.



Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Hulpverlening

De bluswatervoorziening is niet toereikend. De Intergemeentelijke Brandweer Zuid (IBZ) geeft aan dat ondergrondse brandkranen aangebracht dienen te worden in het gebied. Brandkranen dienen een minimale capaciteit te bezitten van 60 m³/uur, tevens dienen deze binnen 40 meter vanaf de voordeuren van de panden brandkranen aanwezig te zijn. De bereikbaarheid en ontsluiting van het plangebied dient toereikend tweezijdig te worden ingericht voor toegang van de hulpdiensten.

Bouwaanvraag

Het bestemmingsplan geeft aan dat er in het fitnesscentrum maximaal 219 personen aanwezig zullen zijn. De bouwaanvraag gaat echter uit van bezettingsgraadklasse B3. Dit betekent met een bruto vloer oppervlak (BVO) van 7.000 m² dat er maximaal 752 personen in dit gebouw kunnen. Op basis van dit aantal personen is de verdere analyse gemaakt. Op het gebied van planologische maatregelen is het knelpunt dat het onduidelijk is of het gebied tweezijdig bereikbaar is. De bereikbaarheid en ontsluiting van het plangebied dient tweezijdig te worden uitgevoerd.

Advies

De Regionale brandweer adviseert het college van Burgemeester en Wethouders de volgende voorzieningen te realiseren, ten einde de zelfredzaamheid te vergroten en een goede hulpverlening mogelijk te maken:

1. De zone van 35 meter waar de leidingen liggen niet bebouwen of grondwerkzaamheden uitvoeren, dit opnemen in het bestemmingsplan;
2. Het gebied dient te worden voorzien van ondergrondsebrandkranen welke minimaal 60 m³/uur dient te kunnen leveren welke binnen 40 meter vanaf de voordeur (van het gebouw) ligt (conform bouwverordening). Dit dient te worden vastgesteld in overleg met de Intergemeentelijke Brandweer Zuid (IBZ);
3. De ontvluchting vanuit het geplande gebouw dient tweezijdig te zijn waarvan minimaal één van de hogedruk aardgasleidingen af gericht dient te zijn;
4. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne Denk vooruit ("Rampen zijn niet te plannen. Voorbereidingen wel.").



Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Bestuurlijke afweging

Voor het beoordelen van het bestemmingsplan dient het bevoegd gezag een afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het bouwplan.

In onderstaande tabel zijn de aandachtspunten met betrekking tot externe veiligheid en risicoaspecten van het plangebied weergegeven, mits de genoemde maatregelen worden getroffen.

	Voor maatregelen	Na maatregelen
Overwegingen vanuit externe veiligheid:		
• Berekend plaatsgebonden risico;	0	0
• Berekend groepsrisico en de oriëntatiewaarde;	--	--
• Hulpvraag en de regionale hulpverleningscapaciteit;	--	--
• Zelfredzaamheid;	-	0
• Resteffecten.	--	-

+++ Grote positieve bijdrage	--- Grote negatieve bijdrage
++ Gemiddelde positieve bijdrage	-- Gemiddelde negatieve bijdrage
+ Kleine positieve bijdrage	- Kleine negatieve bijdrage
0 Geen bijdrage	* Wordt bij andere aspecten meegewogen
	? Nog onbekend

Tabel 1: aandachtspunten externe veiligheid voor bestuurlijke afweging.

De beschouwde risicobronnen vormen geen beperking voor de ruimtelijke ordening.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond biedt het college aan dit advies toe te lichten alvorens een besluit wordt genomen. Graag verneemt de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders met betrekking tot de geadviseerde voorzieningen uit dit advies.



Brandpreventief advies

Doorlopend nummer: BR2006-064

Onderwerp: Bouwaanvraag omtrent het bouwen van
een fitnesscentrum "Wellnesselande" in Bijdorp West.

Gevraagd advies door: [redacted] J

Verleend advies door: [redacted] J (bouw-en woningtoezicht tel. 0180-[redacted] J) en
[redacted] J (brandpreventie Intergemeentelijke Brandweer Zuid).

Datum: 15-2-2006 / 20-12-2006 / 10-1-2007 / 31-01-2007 / 02-02-2007

Advies is gebaseerd op de volgende ingediende gegevens:

Advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-afd. crisisbeheersing d.d. 20-12-2006.

Door de afdeling Crisisbeheersing van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond is een advies d.d. 20 december 2006 gemaakt en bij de gemeente ontvangen op 27 december 2006. In reactie hierop door de brandpreventiecommissie van de Gemeente Barendrecht het volgende in afwijking van het advies van 10-1-2007.

Ten aanzien van het in het advies onder **1** genoemde dient een minimale **afstand** tussen de ondergrondse **aardgasleiding** en gebouwen aangehouden te worden van 35 meter. De afstand van het gebouw van Wellnesselande tot het hart van de aanwezige gasleiding betreft 30 meter voor de 30 inch-leiding en 39 meter tot de 36 inch-leiding. Voldoet.

Ten aanzien van het in het advies onder **2** genoemde is de commissie van mening dat er reeds een **brandkraan** was vereist in het vorige advies van 20-12-2006 direct vóór de toegang van het gebouw in het aan te leggen openbaar trottoir (door gemeente aan te leggen). Voldoet.

Het plangebied moet een **tweede ontsluiting** krijgen voor de bereikbaarheid van **hulpdiensten**. **Voldoet niet.** Hiertoe zal de projectleider van de gemeente, [redacted] J een nader voorstel indienen voor een traject vanaf de Henri Dunantlaan (met graskeien) over de sloot naar het terrein van Wellnesselande. Geadviseerd wordt vanuit de brandweer om **in het verlengde van de** zuidgevel een extra ontsluiting te maken in twee richtingen naar de Henri Dunantlaan. De aanvrager van het bouwplan moet t.z.t. worden ingelicht dat er hulpdiensten over zijn terrein moeten kunnen rijden ten tijde van calamiteiten. Bij een calamiteit met de ondergrondse gasleidingen in de toegangsweg Bijdorp-Zuid en de kleine afstand tussen deze leidingen en de noordwest hoek van het gebouw is het niet voldoende veilig voor de hulpdiensten om hier tussendoor te rijden. Aldus moet dit gebied bereikt worden bij de zuidoost hoek van het gebouw. Voor de brandweer zal hier ook primair bluswater (= bovengrondse brandkraan) moeten worden aangebracht.

In het aspect "**Zelfredzaamheid**" wordt voorzien doordat men het plangebied lopend kan verlaten via een nog aan te leggen fietspad aan de oostzijde van het gebouw dat richting het zuiden zal aansluiten op de Voordijk (volgens projectleider gemeente [redacted] J).

Ten aanzien van het in het advies onder **3** genoemde is de commissie van mening dat het bouwplan voldoet vanwege de meerdere **vluchtdeuren** van het **gebouw** aan diverse gevels. Het gebouw kan ons inziens altijd worden ontvlucht van de hoge aardgasleidingen af. Voldoet.

Ten aanzien van het onder punt **4** genoemde moet **voorlichting en instructie** worden gegeven tijdens het stadium van ingebruikname over hoe te handelen bij calamiteiten.



INTERGEMEENTELIJK BRANDWEER ZUID

Brandpreventie-advies t.b.v. Bouwvergunning

ALBRANDSWAARD, BARENDRECHT, RIDDERKERK, ROTTERDAM (Feijenoord, IJsselmonde, Charlois & Hoogvliet)

Algemeen

(in te vullen door bouwtoezicht)

Dossier : BR2006-064 Datum : 31/1/07 Bouwinsp. [REDACTED]

Betreft :

Principaal :

bouw fitnesscentrum Wellnessland

aan Bijdorp Zuid.
Brandpreventief toetsingsteam (Byeenkomstfunctie)

Telefoon :
Gemachtigde :

Brandweer **Bouwtoezicht** **Aanvang bouw :**

31 JAN. 2007
AKKOORD



Ja / nee oplevering gezamenlijk (bouwinspecteur & preventiemedewerker)

Nadere gegevens verstrekken van:

- | | | |
|-------------------------------------|-----|---|
| ☒ | G01 | Ontruimingsalarmeringsinstallatie |
| ☒ | G02 | Brandmeldinstallatie |
| ☒ | G03 | Blusleiding + pompberekening |
| ☒ | G04 | Luchtbehandelingsinstallatie |
| ☐ | G05 | Overdrukinstallatie + Berekeningen |
| ☐ | G06 | Sprinklerinstallatie + PvE |
| ☒ | G07 | Rook- en warmteafvoerinstallatie + berekeningen |
| ☒ | G08 | Noodverlichtingsinstallatie |
| ☒ | G09 | Bluswatervoorzieningen |
| ☒ | G10 | de WBDBO van puien/deuren/ <u>30/60</u> |
| ☐ | G11 | |

G+V = Tekstbouwsteen voor opname in bouwvergunning

Brandpreventie voorwaarden :

- | | | |
|-------------------------------------|-----|---|
| ☐ | V01 | Bereikbaarheid brandweervoertuigen |
| ☐ | V02 | Brandkraan op eigen terrein B / O |
| ☐ | V03 | Brandkranen op eigen terrein * aantal ____ B / O ____ |
| ☒ | V04 | Ontruimingsalarminstallatie
stil / luid / type <u>(A)</u> B / C / Aanpassen <u>Samen voldoende vluchtwegen</u> |
| ☒ | V05 | Brandmeldinstallatie hand / automatisch <u>(volledig)</u> gedeeltelijk / huis (V05a) |
| ☒ | V06 | Droge blusleiding(en) * aantal ____ V / H ____ |
| ☒ | V07 | Luchtbehandelingsinstallatie |
| ☒ | V08 | Brandweerlift(en) * aantal ____ |
| ☐ | V09 | Overdrukinstallatie |
| ☐ | V10 | Sprinklerinstallatie / aanpassen / uitbreiden |
| ☐ | V11 | Rook- en warmteafvoer Algemeen |
| ☐ | V12 | Rook- en warmteafvoer ATRIA |
| ☒ | V13 | Nooddeuren |
| ☒ | V14 | Noodverlichting / Transparantverlichting |
| ☒ | V15 | Vluchtwegaanduiding |
| ☒ | V16 | Brandslanghaspels |
| ☒ | V17 | <u>hoofddr. constr. 60 (=geareduceerd)</u> |

Toetsing door:

Brandpreventie Bouwbesluit-verordening

Naam: _____

Datum: _____

Paraaf _____

Brandbeveiligingsconcept

Naam: _____

Datum: _____

Paraaf _____

Mededelingen voor preventieafdeling

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| ☒ | GBN |
| ☐ | GB wijzigen |
| ☐ | GB vernieuwen |
| ☐ | IN brief |

Repressieve informatie

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ | AVP nieuw/aanpassing |
| ☐ | Bereikheidskaart aanpassing |
| ☒ | Objectinformatie naar uitruk |
| ☐ | Beheersbaarheid bij brand toegepast |

Opmerkingen:

Afdrukdatum: 5-12-00

Mededeling in bouwverg.: brandkraan op eigen terrein
op Zuid-oost-hoek (door gemeente aan te leggen) + verharding
t.b.v. hulpdiensten.

pagina 1



Intergemeentelijke Brandweer Zuid



IBZ
Afdeling Preventie

Postadres
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam

Bezoekadres

Mr. Troelstrastraat 2
Rotterdam

Telefoon

010-4 [redacted]

Telefax

010- [redacted]

E-Mail

[redacted]@veiligheidsregio-rr.nl

Ons kenmerk

SVH/07UIT00454

Betreft

veiligheidsadvies Wellnesselande

Datum

2 februari 2007

Behandeld door

S.B. van Helden

GEMEENTE BARENDRECHT
INGEKOMEN

14 FEB. 2007

2127

Gemeente Barendrecht

T.a.v. [redacted]

Postbus 501

2990 EA BARENDRECHT

ADVIES		
AFDOEN	BWT	20-03/07
Ontvangstbev.	je / nee	
Verz.:	Antw.:	

Geachte [redacted]

Met betrekking tot het bouwplan voor een sportgebouw aan de Henry Dunantlaan is in verband met de aanwezigheid van een hogedruk aardgasleiding op verzoek van de gemeente Barendrecht een advies opgesteld door de algemeen directeur van de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

Ik verzoek u dit advies bij de beoordeling van het bouwplan volledig over te nemen.

Concreet betekent dit dat er ter hoogte van de Zuid-gevel een tweede ontsluiting vanaf de Henry Dunantlaan aangebracht moet worden.

Deze ontsluiting is enerzijds bedoeld als tweede vluchtweg vanuit het bouwwerk anderzijds is de ontsluiting bedoeld voor het repressief optreden door de brandweer.

De tweede ontsluiting moet een minimale rijbreedte van 4,5 meter hebben en dient geschikt te zijn voor een asdruk van 100 kN en een gewicht van 14.600 kg.

Binnen 40 meter vanaf de toegang van het gebouw aan de zijde van de Henry Dunantlaan in de richting van de aan te brengen ontsluiting dient een brandkraan aangebracht te worden met een capaciteit van ten minste 60m³/h bij een dynamische druk van 100 kPa.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende bereikbaar onder telefoonnummer 010 [redacted]

Hoogachtend, [redacted]

[redacted]
adviseur/planbeoordelaar wnd.



GEMEENTE BARENDRECHT

Binnenhof 1, 2991 AA Barendrecht
Postbus 501, 2990 EA Barendrecht
(0180) 698 398 (Servicecentrum)
(0180) 698 798 (Algemeen)
(0180) 698 399 (Fax)
gemeente@barendrecht.nl
www.barendrecht.nl
Bank: 41.79.32.294 ABN AMRO



Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
Afdeling Crisisbeheersing
d.t.v. [redacted]
Postbus 9154
3007 AD ROTTERDAM

Uw brief van: 27 december 2006
Uw kenmerk: 06uit10271/MtB/tvh
Burgerservicenummer: --
Bijlage(n): 1
Onderwerp: reactie op veiligheidsadvies
3809/002

Ons kenmerk: 3181
Contactpersoon: [redacted]
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Doorkiesnummer: (0180) [redacted]
Datum: 06 MAART 2007

Geachte [redacted]

Op 27 december 2006 ontvingen wij uw advies naar aanleiding van het bouwplan "Wellnesselande". Met deze brief reageren wij op uw advies.

Onder nummer 1 van het advies wordt aangegeven dat in een zone van 35 meter van de leidingen geen bebouwing mag worden opgericht of grondwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd. De afstand van het gebouw van Wellnesselande tot het hart van de aanwezige gasleidingen betreft circa 31 meter tot de 30 inch-leiding en circa 37 meter tot de 36 inch-leiding. Hiermee voldoet het plan aan uw advies. Wij zullen overigens in een herziening van het bestemmingsplan voor deze afstanden een bebouwingsvrije zone opnemen.

Ten aanzien van het tweede onderdeel van het advies (ondergrondse brandkranen) is er overleg geweest met de IBZ. Door de brandpreventiecommissie is geconstateerd dat het plan voldoet aan dit onderdeel van uw advies. Er wordt een brandkraan gerealiseerd direct vóór de toegang van het gebouw in het aan te leggen openbaar trottoir.

In onderdeel 3 van het advies wordt opgemerkt dat de ontvluchting uit het gebouw tweezijdig dient te zijn, waarvan één ontvluchtingsroute van de leiding af. Hierin zal worden voorzien doordat men het plangebied lopend kan verlaten via een nog aan te leggen fietspad aan de oostzijde van het gebouw dat richting het zuiden zal aansluiten op de Voordijk. Om de overzijde van de watergang te bereiken zal een dam in de watergang worden aangelegd.

Over de technische oplossingen ten aanzien van de ontsluiting van hulpdiensten, anders dan via de weg Bijdorp-Zuid, wordt door ons momenteel onderzoek gedaan. Uiteindelijk zal hierdoor ook nog een tweede ontsluiting voor hulpdiensten worden gerealiseerd.

De aanvrager van het bouwplan is reeds geïnformeerd dat er hulpdiensten over zijn terrein moeten kunnen rijden ten tijde van calamiteiten. Dit geldt eveneens voor gebruikers van belendende percelen op het bedrijventerrein Bijdorp.

Ten aanzien van het laatste onderdeel van het advies (voorlichting en instructie), is de ondernemer primair verantwoordelijk. Wij zullen trachten hem daarin zoveel als mogelijk bij te staan waarbij het adagium "Rampen zijn niet te plannen. Voorbereidingen wel" uitdrukkelijk zal worden betrokken.

Graag vertrouwen wij erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders.

 J
Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling.

Kopie: WellnesseLand Nederland B.V., Hamburg 204, 2993 LG, Barendrecht



Watertoets bouwplan(nen) bedrijventerrein Bijdorp Zuid.

Aanleiding vormt de bouw van een fitnesscentrum Wellnesselande met bijbehorende parkeervoorzieningen op het bedrijventerrein Bijdorp Zuid. Dit bedrijventerrein betreft een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein Bijdorp en is gelegen aan de oostzijde van de A29 / ten noorden van de percelen aan de Voordijk / ten westen van de rondweg en ten zuiden van het huidige bedrijventerrein Bijdorp. Binnen dit terrein werd al eerder bouwvergunning verleend aan de heer Bevelander voor de bouw van een bedrijfspand. Hiernaast wordt gedacht om tevens de kringloopwinkel op het bedrijventerrein te vestigen. Aangezien het huidige bouwplan onderdeel vormt van het totale gebied zal niet worden volstaan om het bouwplan separaat te beschouwen maar zal het gehele gebied worden bekeken. Het toekomstige bouwplan voor de kringloopwinkel kan hierdoor tevens onder de huidige watertoets vallen.

Met betrekking tot het onderdeel "Water" kunnen de volgende afwegingen worden gemaakt:

- **watersysteem:** het huidige watersysteem zal geen wijziging ondervinden. In de huidige (overige) watergang aan de noordzijde van het terrein zal een dam worden aangebracht, waarin een duiker met $\varnothing$ 600 mm. Tevens zal binnen het te ontwikkelen gebied een bestaande sloot deels worden gedempt. Het huidige waterpeil van 2.00 m. – N.A.P. zal worden gehandhaafd;
- **waterberging:** het huidige gebied is een agrarisch gebied wat door de ontwikkeling tot bedrijventerrein sterk zal worden verhard. Hierdoor zal sprake zijn van een versnelde afstroming van het regenwater. Ter compensatie hiervan zal de noodzakelijke hoeveelheid open water worden ontgraven. Dit zal voornamelijk plaats hebben buiten het plangebied. Wel zal dit in het peilgebied tussen de spoorlijn / A15 / rondweg / A29 worden gerealiseerd. Nadere inventarisatie voor een geschikte locatie vindt nog plaats, waarbij mogelijk gebruik gemaakt kan worden van de verbreding van de huidige hoofdwatgang aan de oostzijde van het gebouw van de scouting in combinatie met de ontwikkeling van een speelvoorziening aldaar en de beschikbare ruimte tegenover de duiker door de A29. Hiernaast is het streven om in nader overleg met de bewoners van de Voordijk een sloot / watergang te graven op de grens tussen het bedrijventerrein en de percelen aan de Voordijk. Bij de vergunningaanvraag zal de noodzakelijke waterberging en de definitieve keuze van de locatie worden bepaald;
- **grondwater:** het huidige uitgangspunt is dat de hoogte van het bedrijventerrein zal worden gerelateerd aan het bestaande bedrijventerrein Bijdorp. Dit zal voor het nieuwe bedrijventerrein betekenen dat het maaiveld zal worden opgehoogd tot ca. 0.20 m. – N.A.P. Aangezien het huidige maaiveld op ca. 0.90 m. – N.A.P. ligt is van een ophoging van ca. 0.70 m sprake. Hierdoor zal de grondwaterstand ter plaatse worden beïnvloed. Voor de nog te realiseren bebouwing is dit geen probleem. Zonder maatregelen is ook een beïnvloeding op de particuliere kavels van de Voordijk te verwachten. Om deze reden is een afscheiding met een sloot / watergang ook gewenst. Hierdoor zal invloed op de grondwaterstanden worden voorkomen. Tevens biedt dit de mogelijkheid om de huidige scheidingssloot tussen de particuliere percelen te handhaven. Nader overleg met de bewoners zal nog plaats vinden;

3

- **riolering:** het vuilwater kan worden aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel van Bijdorp. In principe zal dit onder vrij verval gebeuren. Indien wordt afgezien van het ophogen van het terrein zal, middels een pompput met persleiding, worden gekozen voor een koppeling met de riolering van het industrieterrein Bijdorp. Een regenwaterriool zal alleen voor de openbare weg worden aangelegd. De dakvlakken van de gebouwen zullen direct op het oppervlaktewater lozen. Voor de verharding is het uitgangspunt dat voor de verharding van de kringloopwinkel en het parkeerterrein van het fitnesscentrum een bodempassage zal worden toegepast. De overige verharding zal direct op open water worden aangesloten;
- **waterkwantiteit:** aangezien de uitbreiding van het verharde oppervlak bestaat uit dakvlak en weinig intensief bereden verharding, waarbij de parkeervoorzieningen met een bodempassage zal worden aangelegd, mag worden verondersteld dat de waterkwaliteit niet nadelig zal worden beïnvloed door dit bedrijventerrein.

Conclusie:

Geen bezwaar tegen de ontwikkeling van het bedrijventerrein Bijdorp Zuid met het bijbehorende bouwplan fitnesscentrum Wellnesselande.

Wel zal separaat door de gemeente vooruitlopend op het bouwrijpmaken van het gebied vergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Hollandse Delta in het kader van de Keur en WVO.

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Datum: 3/20/06 3:27
Onderwerp: parkeren Wellnesselande.

[REDACTED]

[REDACTED] heeft het plan globaal beoordeeld op de parkeerbehoefte. Er zouden ruim 210 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Dit betekent dat er zeker 75 parkeerplaatsen elders "gezocht" moeten worden. Dit lukt natuurlijk niet alleen binnen de bestaande omgeving van Bijdorp. Ik weet niet hoeveel parkeerplaatsen er in de uitloop (bij de toekomstige kringloop) zouden kunnen komen maar ik denk dat we dit onderdeel snel moeten uitwerken.

[REDACTED]

CC: [REDACTED]

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Datum: 4/12/06 1:25
Onderwerp: Doorgest.: fitnesscentrum welnesselande

ter kennisname

[redacted]

>>> [redacted] 04/12 1:22 >>>

Beste [redacted]

via deze weg willen wij Goudappel-Coffeng opdracht verlenen voor het opstellen van een advies (in korte vorm) over het bouwplan voor een fitnesscentrum (Welnesselande) op het bedrijventerrein Bijdorp.

Op bijgevoegd kaartje is de locatie ingetekend, ontsluiting is via de straat Bijdorp-West naar de Henry Dunantlaan.

Wij zouden graag de consequenties in beeld krijgen van twee situaties tov de bestaande situatie. De bestaande situatie is dat er op dit moment nog geen bebouwing aanwezig is.

Situatie a: autonoom binnen bestaande bestemmingsplan betekent dat er vergelijkbare bedrijfsactiviteiten gevestigd worden zoals op de rest van het bedrijventerrein Bijdorp. Dit heeft tot gevolg dat het aantal verkeersbewegingen op de Henry Dunantlaan met 100 verkeersbewegingen per dag zal toenemen (vanaf de rotonde Bijdorp gerekend komen/gaan er 100 richting de Dierensteinweg en 100 richting de Middelweg/Kilweg).

Situatie b: realisatie met art 19 van een fitnesscentrum. Als gevolg daarvan zal het aantal verkeersbewegingen op de Henry Dunantlaan met 500 tot 750 bewegingen (vanaf de rotonde Bijdorp gerekend komen/gaan er 500-750 richting de Dierensteinweg en 500-750 richting de Middelweg/Kilweg) toenemen. Dit zal voornamelijk bestaan uit personenauto's, gezien de aard van de activiteit.

Wij hebben begrepen dat jullie de nieuwste verkeerscijfers uit de RVMK mogen toepassen van dS+V, dus graag deze gebruiken.

De factuur kan onder vermelding van 'fitnesscentrum Welnesselande' t.a.v. mij gezonden worden.

Van mijn collega van RO kreeg ik nog een vraag over de impact van CAR 5. Hij vroeg zich af of het zinvol is om Lagewei/Vrouwenpolder met het nieuwe CAR-model opnieuw door te rekenen gezien de gunstigere verwachtingen die er zijn tav fijn stof. Hoe kijken jullie daar tegenaan vanuit jullie kennis van de door jullie aangeleverde rapportage voor Lagewei/Vrouwenpolder en CAR5?

Groeten, [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen