

Gemeenteraad Capelle aan den IJssel
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

Datum: 19 september 2019

Betreft: Zorgen over ontwikkelingen in Fascinatio, waaronder Allsafe

Geachte Gemeenteraad,

1. Inleiding

Wij maken ons ernstig zorgen over de ontwikkelingen en bouwplannen in Fascinatio, waaronder Allsafe, waarvoor we uw aandacht vragen. Maar onze zorgen zijn inmiddels veel breder dan dat. We twijfelen er inmiddels ernstig aan of besluiten binnen onze gemeente wel op een deugdelijke en integere wijze tot stand komen en of belanghebbenden volgens de beginselen van 'fair play' worden geïnformeerd.

Onze zorgen betreffen onder andere de kwaliteit van en de processen rondom het Q-team, het selectief vertrouwelijk informeren van belanghebbenden, het niet houden van informatiebijeenkomsten voor belanghebbenden, het achterhouden van informatie voor bewoners, geen aandacht besteden aan verkeersveiligheid, belangenverstremming, geen aandacht voor aantrekkingskracht van criminaliteit in een woonwijk, en een veelvoud aan fouten en motivatiegebreken bij het verstrekken van vergunningen.

In deze brief belichten wij diverse aspecten van het dossier Allsafe, zoveel mogelijk ondersteund door feiten op basis van bijlagen waarnaar, door middel van voetnoten, in de tekst wordt verwezen.

2. Onverwachte ontwikkelingen in Fascinatio

In mei 2019 is veel commotie ontstaan over het in aanbouw zijnde blauw-gele pand van Allsafe. Pas op dat moment, met een omslagpunt medio mei 2019, realiseerden veel partijen zich wat er aan de hand was en wat niemand voor mogelijk had gehouden. Veel bewoners¹ en bedrijven, waaronder het buurpand Daamen en Van Sluis², werden tot hun verbazing en verbijstering onverwacht geconfronteerd met een pand dat absoluut niet past in onze wijk, binnen de nota beeldkwaliteit 2017 en binnen het beeldkwaliteitsplan 1999³.

Bij de wijziging van het bestemmingsplan Fascinatio in 2013 werd nog expliciet in de Raad besproken en vastgelegd dat voor de nog onbebouwde kavels in Fascinatio een regeling werd opgenomen voor bedrijfsdoeleinden conform huidige bebouwingsregels⁴. Voor het "kavel Allsafe" gold in het oude bestemmingsplan 1999, onder andere, een bouwhoogte van maximaal 14 meter⁵. In de plantoelichting op het bestemmingsplan 2013 stonden zelfs voor gebied B2 strenge en bijzondere eisen ten aanzien van onderwerpen als 'eenheid en samenhang', 'uitstraling', 'aansluiten bij bouwhoogte', 'kleur- en materiaal gebruik passend bij het woongebied Fascinatio' en 'nadruk op de entree van het gebouw'⁶.

Ten tijde van de wijziging van het bestemmingsplan in 2013 was er voor bewoners dus nog geen reden tot zorg. De oude regels voor onbebouwde kavels zouden blijven gelden.

Enkele maanden na de aanpassing van het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug 2013 kwam de welstandsnota 2013. Hierin werd in veel gevallen het bijzondere niveau van welstand gewijzigd naar een regulier niveau van welstand. De enkele maanden daarvoor gemaakte afspraken bij de bestemmingsplanwijziging ten aanzien van de nog onbebouwde kavels in Fascinatio, zijn toen, ons inziens, nog steeds onverminderd van kracht gebleven.

¹ Eerste brief van enkele bezorgde bewoners aan het college van B&W d.d. 21 mei 2019 (**bijlage 1**)

² Email Daamen en Van Sluis "bezorgdheid omtrent pand Allsafe d.d. 17 mei 2019 (**bijlage 2**)

³ Vergelijking Allsafe en Daamen en Van Sluis met nota beeldkwaliteit 2017 en Beeldkwaliteitsplan 1999 (**bijlage 3**)

⁴ Raadsvergaderingen 26 maart 2012 en 25 juni 2013: wijziging bestemmingsplan Fascinatio (**bijlage 4**)

⁵ Bestemmingsplan 1999, bouwhoogte kavel Allsafe, pagina 12/13 (**bijlage 5**)

⁶ Bijzonder niveau van welstand zoals dit gold bij herziening bestemmingsplan in 2013 (**bijlage 6**)

3. Noodgedwongen onderzoek door bewoners

Door de onverwachte omvang en uitstraling van dit pand voelden diverse wijkbewoners zich in mei 2019 genoodzaakt zelf tot onderzoek over te gaan, onder andere door middel van diverse wob-verzoeken. Doel hierbij was het doen van een feitelijk onderzoek naar de gang van zaken en het (eventueel) aantonen van fouten in het proces. Hoe kan het immers zijn dat voor dit project een vergunning is verstrekt en ook nog eens zonder dat belanghebbenden vooraf zijn geïnformeerd? Daarnaast leidde de teleurstellende bijeenkomst van 14 juni j.l. met burgemeester, wethouder en andere ambtenaren alsmede de trage, onjuiste en niet serieus te nemen beantwoording van vragen door de gemeente tot de oprichting van het comité AllsafeNEE.

Op de openbrief van comité AllsafeNEE d.d. 15-07-2019 is tot op heden geen inhoudelijke reactie gekomen, anders dan een ontvangstbevestiging en de mededeling dat getracht wordt om uiterlijk 8 oktober 2019 te reageren.

Inmiddels zijn er veel bevindingen, vragen en vraagtekens. Niet alleen over het proces en de inhoud van het dossier. Er speelt ook minimaal de schijn van belangenverstrengeling van een betrokken wethouder. Het college lijkt haar grip op dit dossier kwijt te zijn.

4. Reactie van het college van B&W

Wat is tot nu toe het verweer van het college van B&W? De vergunning is tijdig in de IJssel en Lekstreek gepubliceerd, er is geen bezwaar aangetekend en daarmee is de vergunning onherroepelijk geworden. Daarnaast verschuilt het college zich achter het oordeel van het Q-team. Maar is dat wel terecht? Is het proces juist en rechtmatig verlopen en waar is dit vertrouwen in het Q-team op gebaseerd?

5. Signalen binnen de gemeente

Er waren wel degelijk andere signalen binnen de gemeente, vanuit het ambtelijk apparaat. Uit de, via diverse wob-verzoeken, verkregen documenten blijkt namelijk dat er één of meerdere ambtenaren waren die Allsafe, de ontwikkelaar en de architect en andere ambtenaren en/of collegeleden hebben gewezen op het beeldkwaliteitsplan en de vereiste hoogwaardige kwaliteit⁷. Deze ambtenaren wilden meer informatie zien⁸, wilden de belanghebbenden informeren met een compleet beeld⁹, twijfelden aan het Q-team¹⁰ en eisten dat Allsafe een informatieavond zou organiseren¹¹. Wie heeft deze ambtenaren buiten spel gezet of buiten spel kunnen zetten en waarom?

6. Onze bevindingen tot op heden

Diverse zaken zijn ons inmiddels duidelijk geworden, maar veel is nog onduidelijk en verdient nader onderzoek. Hieronder treft u een korte uiteenzetting van een aantal van onze bevindingen tot nu toe.

a. Q-team (kwaliteit, processen en toezicht)

Het oordeel van het Q-team in dossier Allsafe deugt niet. Toch verschuilt het college van B&W zich herhaaldelijk achter het oordeel en de werkzaamheden van het Q-team. Is dit gerechtvaardigd? Het rotsvaste vertrouwen op en de precaire afhankelijkheid van het Q-team stelt zeer hoge eisen aan de processen, procedures en kwaliteitswaarborgen binnen de gemeente. Dit omvat tevens de onafhankelijkheid, kwaliteit, objectiviteit en deskundigheid van het Q-team.

In dit dossier hebben wij geen enkele aanwijzing gevonden dat deze waarborgen omtrent de oordeelsvorming van het Q-team er ook daadwerkelijk zijn. Er is geen handboek en er zijn geen checklists¹². Van het ruime aantal vereisten uit het beeldkwaliteitsplan en de nota beeldkwaliteit voldoet er bijna geen één¹³. Het eindadvies van het Q-team is al van 1 december 2017, toen volgens andere ambtenaren nog veel informatie ontbrak en er slechts 2 schetsen waren¹⁴. Er ontbreken cruciale vastleggingen¹⁵. Het definitieve advies van het Q-team volgt terwijl de definitieve materiaalstaat nog niet beschikbaar is.

⁷ Brief aan Allsafe Management B.V.: hoogwaardige beeldkwaliteit en beeldkwaliteitsplan (**bijlage 7**)

⁸ Diverse emails gemeente: aandringen op meer informatie en beelden (**bijlage 8**)

⁹ Diverse emails gemeente: organiseren informatiebijeenkomst / inspraak en bezwaar (**bijlage 9**)

¹⁰ Email gemeente d.d. 20-12-2017: interne twijfel aan het Q-team (**bijlage 10**)

¹¹ Email gemeente d.d. 4-10-2018: "Belangrijk is: Allsafe moet een info-avond organiseren" (**bijlage 11**)

¹² Antwoord gemeente d.d. 9-08-2019: Het Q-team gebruikt geen handboek en checklists (**bijlage 12**)

¹³ Vergelijking Allsafe en Daamen en Van Sluis met nota beeldkwaliteit 2017 en Beeldkwaliteitsplan 1999 (**bijlage 3**)

¹⁴ Email gemeente d.d. 20-12-2017: interne twijfel aan het Q-team (**bijlage 10**)

¹⁵ Antwoord gemeente d.d. 9-8-2019: "Helaas geen schetsen en geen verslag" (**bijlage 13**)

De materiaalstaat bevat geen duidelijke materiaalomschrijving voor de 'baksteen'. De verslagen van het Q-team zijn onvolledig, de 'zorgen en bezwaren' die door het Q-team worden geuit in verslagen worden niet of nauwelijks zichtbaar en gemotiveerd opgevolgd, de verslagen bevatten nauwelijks concrete inhoudelijke onderbouwing en conclusies in de verslagen volgen niet duidelijk uit de eerdere alinea's.

Door mw. J.M. Meijer werd op 14 juni jl. aangegeven dat de hoofdvraag voor het Q-team is: de kwaliteit, de uitstraling van het gebouw en of het past het in de omgeving. Onze conclusie is, gegeven het Allsafe pand dat nu verrijst, dat deze hoofdvraag door het Q-team "over het hoofd is gezien". Een dergelijk pand, dit exces, had nooit en te nimmer door de toetsing van het Q-team kunnen en mogen komen.

b. Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik sluit absoluut niet aan bij de vereisten¹⁶, waaronder 'basismateriaal is baksteen', 'binnen het rood-paarse spectrum', 'kwalitatief hoogwaardig¹⁷', 'gedekte kleuren', 'entrees worden zorgvuldig gedetailleerd', 'één duidelijk en toekomstbestendig gevelmateriaal¹⁸'. Er is door het Q-team en de gemeente voornamelijk aandacht besteed aan de "corporate identity" van Allsafe en niet aan de vereisten van de nota beeldkwaliteit en het beeldkwaliteitsplan. Dit blijkt uit de Q-team verslagen¹⁹ en het meerjarenprogramma Stadsontwikkeling en stadsbeheer 2019-2023²⁰.

In alle uitingen, ook die van de gemeente, wordt en is consequent gesproken over baksteen. Dit gebeurt in de documentatie van de aanvrager²¹, in de omgevingsvergunning en de overwegingen daarbij²² en zelfs nog steeds in het meerjarenprogramma Stadsontwikkeling en stadsbeheer 2019-2023 van 11 juni 2019²³. Zelfs de directeur van Allsafe zegt in het Algemeen Dagblad op 24 mei 2019 "Zo worden alle gevels van steen"²⁴. Een onbegrijpelijke uitspraak gezien het gebruikte materiaal²⁵ (geen baksteen) en het overgrote percentage van andere materialen in de gevels.

In het meerjarenprogramma Stadsontwikkeling en stadsbeheer 2019-2023 staat letterlijk: "*De bebouwing is afgestemd op het beeldkwaliteitsplan Fascinatio, dit betekent dat er in de gevel bakstenen zijn aangebracht. Daarnaast is er ook ruimte geboden voor de huisstijl van Allsafe, zodat ook het bedrijf zijn corporate identity [...] terug ziet*". Wij vragen ons af hoe de bewoners en andere belanghebbenden de vereiste hoogwaardige beeldkwaliteit terugzien in het pand van Allsafe. Is dat ook nog een overweging voor de gemeente geweest toen werd toegestaan dat slechts circa 20% van het wandoppervlak bedekt zou worden met prefab steenstrips? Los van de eisen aan het materiaal is dit oppervlakte feitelijk verwaarloosbaar. De nadruk van de uitstraling van dit pand ligt op de blauwe en gele prefab elementen, ofwel de 'corporate identity van Allsafe'. Hier is niet "ook" aandacht besteed, maar hier is "nagenoeg uitsluitend" aandacht aan besteed²⁶!

Het materiaalgebruik voldoet dus zowel qua aard, uitstraling en gehanteerd oppervlakte absoluut niet aan de vereisten van de nota beeldkwaliteit en het beeldkwaliteitsplan.

c. Niet informeren van belanghebbenden

Er is geen informatieavond geweest voor belanghebbenden. Binnen de gemeente werd hier wel nadrukkelijk op gewezen²⁷, uit e-mails blijkt dat dit in ieder geval 'goed gebruik' is²⁸ en dit werd zelfs van Allsafe verlangd²⁹. Eén kaveleigenaar (een "buurman van Allsafe") werd overigens wel vertrouwelijk en tot in detail, ruim 4 maanden, vóór de indiening van de vergunningaanvraag, over de plannen van Allsafe geïnformeerd³⁰. Gezien de email van Daamen van Van Sluis van 17 mei 2019 zullen zij niet in deze mate van detail zijn geïnformeerd. Heeft hier geen onrechtmatige bevoordeling en/of benadeling plaatsgevonden?

¹⁶ Vergelijking Allsafe en Daamen en Van Sluis met nota beeldkwaliteit 2017 en Beeldkwaliteitsplan 1999 (**bijlage 3**)

¹⁷ Diverse foto's van de hoogwaardige, toekomstbestendige materialen (**bijlage 14**)

¹⁸ Diverse foto's van de hoogwaardige, toekomstbestendige materialen (**bijlage 14**)

¹⁹ Q-team verslagen: onevenredige aandacht voor Corporate Identity Allsafe (**bijlage 15**)

²⁰ Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling en Stadsbeheer 2019-2023 d.d. 11 juni 2019 (**bijlage 16**)

²¹ Vergunningaanvraag Allsafe: referenties naar 'baksteen' (**bijlage 17**)

²² Omgevingsvergunning overwegingen gemeente: 'baksteen'" (**bijlage 18**)

²³ Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling en Stadsbeheer 2019-2023 d.d. 11 juni 2019 (**bijlage 16**)

²⁴ Artikel AD "Directeur Allsafe baalt van commotie in Capelse wijk: 'We willen juist informeren' (**bijlage 19**)

²⁵ Diverse foto's van de hoogwaardige, toekomstbestendige materialen (**bijlage 14**)

²⁶ Beeldkwaliteitsplan 1999 en nota Beeldkwaliteit of Corporate Identity van Allsafe? (**bijlage 20**)

²⁷ Email gemeente d.d. 4-10-2018 "Belangrijk is: Allsafe moet een info-avond organiseren" (**bijlage 11**)

²⁸ Diverse emails gemeente inzake organiseren bijeenkomst / inspraak en bezwaar (**bijlage 9**)

²⁹ Email gemeente d.d. 4-10-2018 "Belangrijk is: Allsafe moet een info-avond organiseren" (**bijlage 11**)

³⁰ Vertrouwelijke email aan Stout d.d. 28-02-2018 met toezending bouwplannen Allsafe (**bijlage 21**)

d. Onjuiste en onvolledige vergunningaanvraag, manipulatie van en misleiding met beelden en presentaties

De vergunningsaanvraag was onvolledig en bevatte onjuistheden. De woordkeuze was stelselmatig "baksteen"³¹, met uitzondering van een aantal technische documenten. Foto's van vergelijkbare panden van Allsafe en duidelijke foto's van deuren zoals opgenomen in het informatieboek v7 van 15 december 2017³² werden uit latere versies van presentaties verwijderd. Artist impressions werden aangepast³³ met toevoeging van nog grotere -en niet bestaande bebouwing- ernaast³⁴. Op schetsen werd de relatieve verhouding van het Allsafe pand verkleind, waardoor deze in lijn leek met omliggende panden, even hoog als het pand van Daamen en Van Sluis³⁵. In een mail van 19-12-2017 wordt door de ontwikkelaar, Monviso Vastgoed B.V. aan de gemeente Capelle aan den IJssel, met een kopie naar Allsafe vermeld "[...] Graag overleg met Allsafe indien je met omwonenden cq belanghebbende gaat communiceren om de presentatie eventueel aan te passen.[...]"³⁶.

Het definitieve voor belanghebbenden beschikbare informatieboek is inderdaad aangepast, in ieder geval enkele cruciale pagina's zoals opgenomen in het introductieboek van 15 december 2017 zijn verwijderd. Duidelijke foto's en beelden van de daadwerkelijke uitstraling en impact van Allsafe zijn hiermee aan het zicht onttrokken. Allsafe, de ontwikkelaar, de gemeente en mogelijk de architect hebben hier bewust aan meegewerkt en/of hebben hiertegen niet opgetreden. In de praktijk neemt het Allsafe pand veel grotere vormen aan dan belanghebbenden ooit konden vermoeden, blijkt uit de op Linked-in gepubliceerde luchtfoto's door een medewerker van de Groothuis Bouwgroep³⁷.

Ook over de detailhandelsactiviteiten van Allsafe (de GLS-pakket service en de vestigingswinkel voor verkoop van verschillende verhuisproducten) werd met geen woord gerept. De analyse van de parkeerbelasting en het aantal verkeersbewegingen is hierdoor ook onjuist. Betreft dit alles geen misleiding door Allsafe, de projectontwikkelaar en de architect vanaf tijdens het proces van de vergunningaanvraag?

Wat heeft de gemeente eraan gedaan om deze misleiding te voorkomen en belanghebbenden te beschermen en te informeren?

e. Detailhandelsactiviteiten passen niet binnen het bestemmingsplan

Allsafe verricht detailhandelsactiviteiten, waaronder de GLS-pakket service en de vestigingswinkel voor verkoop van verschillende verhuisproducten³⁸. Deze passen niet binnen het bestemmingsplan voor Fascinatio-Capelsebrug op deze locatie. Uit de vergunningaanvraag³⁹ en beoordeling blijkt ook in het geheel niet dat er sprake zou zijn van detailhandelsactiviteiten. Aangezien deze activiteiten strijdig zijn met het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning dient hiertegen handhavend te worden opgetreden.

Daarnaast hebben deze activiteiten negatieve invloed op de parkeerbehoefte en de verkeersdruk en daarmee de verkeersveiligheid. Dit is niet bij de vergunningaanvraag meegenomen en beoordeeld⁴⁰. Ook om deze reden dient tegen de detailhandelsactiviteiten handhavend te worden opgetreden.

f. Verkeersveiligheid

Er is nauwelijks tot geen aandacht besteed aan de verkeersveiligheid. In een BOF vergadering van 1 oktober 2018, de vergunningsaanvraag was toen al door de gemeente ontvangen maar de vergunning nog niet verleend, is door een bewoner een vraag gesteld over de verkeersveiligheid. De gemeente zegde toe dit uit te zoeken⁴¹, echter dit is nooit gebeurd.

In de aanvulling d.d. 14 augustus 2019 op ons verzoek tot een bouwstop van de inrit/uitrit d.d. 30 juli 2019, hebben wij de gemeente gemeld ernstig verontrust te zijn omtrent de verkeersveiligheid, zowel bij de huidige

³¹ Vergunningaanvraag Allsafe: referenties naar 'baksteen' (bijlage 17)

³² Introductieboek Allsafe d.d. 15-12-2017: bevatte wel duidelijkere beelden (bijlage 22)

³³ Artist impressions zonder toevoeging van niet bestaand pand op naastgelegen kavel (bijlage 23)

³⁴ Omgevingsvergunning dossier: artist impressions raadpleegbaar voor belanghebbenden (bijlage 24)

³⁵ Zwart wit schetsen voor en na aanpassing relatieve grootte (bijlage 25)

³⁶ Email architect d.d. 19-12-2017 "Graag overleg met Allsafe [...] presentatie eventueel aan te passen"(bijlage 26)

³⁷ De werkelijke impact van Allsafe: luchtfoto's; bron: Linked-in, Groothuis Bouwgroep (bijlage 27)

³⁸ Detailhandelsactiviteiten Allsafe: foto pand Allsafe en website Allsafe (bijlage 28).

³⁹ Vergunningsaanvraag "winkel" en "overige activiteiten" (bijlage 29)

⁴⁰ Parkeerbalansberekening Allsafe: geen verwijzing naar detailhandelsactiviteiten en GLS-pakket-service (bijlage 30)

⁴¹ Vragen over verkeersveiligheid Allsafe: notulen BOF 1 oktober 2018 (bijlage 31)

bouwinrit als de (nog te realiseren) uitrit/inrit. Deze zorg werd extra aangewakkerd door de afloop van de zomervakantie en de verwachte drastische toename van het verkeersgebruik, onder andere door fiets-, brommer- en scooterforensen, als gevolg daarvan. En waarom moest de inrit veranderd? Er is al een bestaande inrit en ontsluiting dient volgens het beeldkwaliteitsplan tussen de panden plaats te vinden waar deze inrit zich nu ook al bevindt. (zie ook paragraaf 6 o.: 'Aanpassing bestaande inrit').

Wij hebben onze zorgen uitvoerig gemotiveerd. De uitrit bevindt zich namelijk op een zeer druk verkeerspunt, pal tegenover een belangrijke verkeersontsluitende brug en dicht bij de belangrijkste toegangsader van de wijk, de rotonde. Daarnaast sluit het perceel van Allsafe direct aan op het openbare trottoir met daarop direct aansluitend een zeer druk fietspad waar van 2 kanten verkeer komt (scholieren, werknemers Fascinatio/Rivium, wijkbewoners, etc.). Daarnaast is toegang tot het Allsafe pand uitsluitend mogelijk na het openen van een slagboom, nadat een klant van Allsafe deels de oprit van Allsafe is opgereden en een toegangscode heeft ingetoetst op een "aanmeldpaal". Een kenmerkend verschil met de andere bedrijfspanden waar direct, zonder beperking, verder het terrein opgereden kan worden.

Het gevolg van de toegangsprocedure bij Allsafe, de inrichting en uiterst beperkte ruimte op het terrein van Allsafe van trottoir tot gevel, is dat er regelmatig, zo niet structureel, ernstige aantasting van het veilige gebruik van de weg (waaronder op het trottoir en fietspad) zal plaatsvinden. Dit leidt tot onacceptabele onveiligheid voor onder andere voetgangers, fietsers, brommers en scooters met een grote kans op ernstige ongelukken. Zowel overdag, maar zeker ook bij schemer en in het donker - onder andere als gevolg van de lange openingstijden - is een aanrijding tussen fietsers, brommers en/of scooters in de flank met een auto/bestelbus eventueel met aanhanger zeer waarschijnlijk⁴². Deze voertuigen en/of combinaties zijn namelijk uitsluitend aan de voor- en achterzijde verlicht, waardoor zij door andere weggebruikers en/of bestuurders eenvoudig over het hoofd kunnen worden gezien. Dit terwijl ook de snelheden van deze andere weggebruikers behoorlijk groot kunnen zijn.

Uit de vergunningsaanvraag kunnen en konden wij niet opmaken of de specifieke verkeersveiligheid voldoende is onderzocht. Wij hebben de gemeente derhalve in ons verzoek tot bouwstop gewezen op het bestaan van een mogelijk planfout en/of een omissie in de onderzoeksplicht en/of meldplicht van de aanvrager en/of de gemeente.

Onze bezwaren zijn op 28 augustus 2019 afgewezen, echter zonder adequate inhoudelijke onderbouwing. In de afwijzing van de bouwstop wordt door de gemeente gesteld dat andere percelen op eenzelfde wijze worden ontsloten en dat de gemeente niet deelt dat door het stilstaan op het trottoir bij aanmelding zeer onveilige situaties ontstaan⁴³.

Is deze afwijzing zorgvuldig tot stand gekomen en voldoende gemotiveerd? Heeft het college van B&W de detailhandelsactiviteiten van Allsafe hierin meegewogen (zie onderdeel 'e')?. Heeft het college van B&W aandacht besteed aan het fietspad waarop zij door ons is geattendeerd? Heeft het college gevallen van schermer en donkerte meegewogen? Heeft het college de toegang en verandering middels het aanmeldportaal en de slagboom voldoende in de overwegingen meegenomen, dit hebben andere percelen namelijk niet? Heeft het college van B&W of een andere ambtelijk orgaan überhaupt eerder met dergelijke diepgang over de verkeersveiligheid van het Allsafe pand nagedacht? Of realiseert zij zich dit pas nadat bewoners hier vragen over hebben gesteld?

g. Onjuistheden en motiveringsgebreken in bespreekstukken van het college van B&W

Diverse gemeentelijke stukken, waaronder de bespreekstukken voor de vergunning van 30 oktober 2018, bevatten motiveringsgebreken en onjuistheden. Bijvoorbeeld de verwijzing naar een niet bestaand WOP-overleg van 14 december 2017⁴⁴. Maar ook het "per abuis" niet in de overwegingen opnemen van het verdwijnen van openbare parkeerplaatsen⁴⁵, openbaar groen, het reeds bestaan van een inrit, en impact op de verkeersveiligheid⁴⁶. Over veel zaken is door de gemeente simpelweg niet of niet voldoende nagedacht, waaronder de verkeersveiligheid en de aantrekkingskracht van criminaliteit.

⁴² Verkeersveiligheid inrit Allsafe: foto en impressie blokkade door aanmeldportaal en slagboom (**bijlage 32**)

⁴³ Motivering afwijzing bouwstop inrit/uitrit d.d. 28-8-2019 (**bijlage 33**)

⁴⁴ Besluitstuk d.d. 30 oktober 2018 en bevestiging gemeente: niet bestaand WOP-overleg (**bijlage 34**)

⁴⁵ Motivering afwijzing bouwstop inrit/uitrit: geen melding verdwijnen openbare parkeerplaatsen (**bijlage 35**)

⁴⁶ Omgevingsvergunning inrit: ten onrecht is geheel niets overwogen t.a.v. de 4 genoemde aspecten (**bijlage 36**)

h. Onjuist informeren Allsafe, 1 week voor verstrekking omgevingsvergunning

Op 24 oktober 2018, één week voordat het college van B&W zal besluiten over de omgevingsvergunning, wordt tijdens een bijeenkomst bij Allsafe door bij het dossier Allsafe betrokken ambtenaren aan het management van Allsafe medegedeeld dat het college geen besluit hoeft te nemen over de omgevingsvergunning. Dezelfde avond constateren deze ambtenaren dat dit op een vergissing berust⁴⁷.

Dit voorbeeld duidt op de chaotische, overhaaste en ongecontroleerde gang van zaken ten aanzien van dit project of zelfs breder binnen de gemeente Capelle aan den IJssel. Hoe waarborgt de gemeente dat direct betrokkenen partijen juist, tijdig en volledig (kunnen) worden geïnformeerd?

i. Advies REO/MRDH inzake afwijking kaveloppervlakte

De kaveloppervlakte van Allsafe is groter dan 2.000 m², derhalve was volgens het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning advies van het REO nodig⁴⁸. Op 6 september 2018 is er volgens de gemeente email contact geweest met het MRDH (waarin het REO kennelijk is opgegaan) en heeft het MRDH aangegeven dat geen advies nodig is, omdat over opslaglocaties geen afspraken zijn gemaakt⁴⁹.

Ondanks herhaaldelijke herinneringen sinds 19 augustus 2019 en ondanks het feit dat naar deze email wordt verwezen als bijlage in de beantwoording van het wob-verzoek d.d. 9 augustus 2019 is de gemeente nog niet in staat of bereid geweest deze email na te sturen. De reden hiervan is onbekend.

Gezien de gang van zaken vragen wij ons af of er inderdaad sprake is geweest van een advies, of dit advies inhoudelijk klopt en of dit advies door het bevoegde orgaan en functionarissen (procuratie) is afgegeven.

j. Grondprijs kavel Allsafe

Wat opvalt is de bijzonder lage grondprijs die de gemeente kreeg voor de kavel Allsafe. De opbrengst bedraagt, per vierkante meter, minder dan één-derde dan die van het naastliggende kavel van Hervast B.V. Allsafe betaalde slechts EUR 283 per m² (EUR 695.000 voor 2.456 m²). Het kadaster meldt 2.443m² ('voorlopig')⁵⁰, Hervast B.V. betaalde EUR 907 per m² (EUR 2.736.185 voor 3.017 m²)⁵¹. En dat terwijl de interesse in de kavels toenam, het "werd weer druk"⁵². Het is ons onduidelijk waarom in tijden van toenemende interesse in kavels in Fascinatio dit kavel voor een dergelijk lage prijs aan Allsafe is verkocht.

k. Dossieroverdracht tussen wethouders (belangenverstrengeling)

De kavel Allsafe ligt naast de kavel van Daamen en Van Sluis waar de broer van de wethouder partner/vennoot is. De betrokkenheid van wethouder Van Sluis vanaf december 2016, ruim tweeënehalf jaar, met de verkoop aan en vergunning van Allsafe is kennelijk voor de gemeente geen probleem. Pas op dinsdag 21 mei 2019, twee werkdagen nadat Daamen en Van Sluis vragen stelt over de omvang van het Allsafe pand (vrijdag 17 mei 2019⁵³), vindt dossieroverdracht plaats. Was hier niet al veel eerdere sprake van (tenminste schijn van) belangenverstrengeling?

Volgens antwoorden op een wob-verzoek is deze overdracht niet gedocumenteerd. Pas na wekenlange terughoudendheid en herinneringen komt er, in de commissie Stadsontwikkeling en -beheer van 16 september 2019, duidelijkheid over de datum van dossieroverdracht: 21 mei 2019.

l. Kaveloppervlakte Allsafe

Er wordt tot op de dag van vandaag door de gemeente geheimzinnig gedaan over het kaveloppervlak van Allsafe. In stukken die via wob-verzoek zijn opgevraagd zijn diverse delen via zwarting onleesbaar gemaakt⁵⁴. Aangezien dit openbare informatie zou moeten betreffen begrijpen wij deze houding van de gemeente niet. Op andere documenten verkregen via wob-verzoeken is gevonden dat er kennelijk sprake is (geweest) van "oorspronkelijke kavelgrootte" en "herziene kavelgrootte"⁵⁵. Onbekend is nog waarom de gemeente zo terughoudend cq geheimzinnig doet over het kaveloppervlak van Allsafe. Nog openstaande wob-verzoeken gaan ons hier naar verwachting meer duidelijkheid over verschaffen.

⁴⁷ Email d.d. 24 oktober 2018: Verkeerd informeren Allsafe management (**bijlage 37**)

⁴⁸ Omgevingsvergunning: bestemming bedrag > 2.000m² advies REO nodig voor afwijkingbevoegdheid (**bijlage 38**)

⁴⁹ Beantwoording gemeente d.d. 9-8-2019 op wob-verzoek inzake REO advies (**bijlage 39**)

⁵⁰ Kadasterinformatie kavel Allsafe: EUR 695.000 voor 2.443 m² (**bijlage 40**)

⁵¹ Kadasterinformatie kavel Hervast: EUR 2.736.185 voor 3.017 m² (**bijlage 41**)

⁵² Email gemeente n.a.v. interesse Allsafe "het wordt druk" d.d. 22-1-2017 (**bijlage 42**)

⁵³ Email Daamen en Van Sluis omtrent zorgen Allsafe pand d.d. 17 mei 2019 (**bijlage 2**)

⁵⁴ Voorbeeld zwarting van kaveloppervlakte Allsafe (**bijlage 43**)

⁵⁵ Document uit wob-verzoek 'oude grens, aangepaste grens' (**bijlage 44**)

m. Aantrekkingskracht criminaliteit

Reeds jaren is algemeen bekend dat opslagbedrijven criminaliteit faciliteren. De keuze voor een opslaglocatie in een woonwijk -en niet op een industrieterrein- is dan ook een hele bijzondere keuze.

Door de gemeente is in het vergunningstraject niet zichtbaar aandacht besteed aan de aantrekkingskracht van opslagbedrijven op criminaliteit en de gevolgen daarvan voor de bewoners. Dat criminaliteit een grote rol speelt is een feit en blijkt onder andere uit diverse artikelen, onderzoeken en nieuwsberichten⁵⁶. Zie het artikel "Het is mis in de opslagbranche" van juli-augustus 2010, het feit dat een Shurgard in Eindhoven een jaar dicht moest vanwege criminele activiteiten en het gebrek aan toezicht op klanten (Eindhovens Dagblad 8 augustus 2017) en het onderzoek "Georganiseerde criminaliteit in Nederland". Wat heeft de gemeente overwogen inzake criminaliteit en welke eisen heeft de gemeente aan Allsafe gesteld? Voor zover ons bekend geen.

n. Afwijzen van de excessenregeling

Een beroep op de excessenregeling door een bewoner is door de gemeente afgewezen met als enige reden dat het Q-team de bouwplannen preventief heeft getoetst⁵⁷. Over de kwaliteit van de toetsing van het Q-team en de processen daaromheen zijn reeds de nodige opmerkingen gemaakt.

Daarnaast is de vraag of op het moment van afwijzing van het verzoek tot toepassing van de excessenregeling niet al zoveel duidelijk was, dat in alle redelijkheid en billijkheid een afwijzing niet meer op zijn plaats was. De voorwaarden voor toepassing van de excessenregeling laten ons inziens weinig ruimte aan het bevoegd gezag voor een afwijzing of een andere zienswijze⁵⁸.

o. Aanpassing bestaande inrit

Bij de kavel Allsafe is reeds een inrit/uitrit aanwezig. Toch moest dit volgens de vergunningaanvraag van Allsafe anders worden ingeregeld en heeft de gemeente hiermee ingestemd. Waarom? Er was al een inrit, dus waarom werd hiermee door de architect geen rekening gehouden? De expeditie dient volgens het beeldkwaliteitsplan plaats te vinden tussen de gebouwen en de bestaande inrit faciliteert dit. De nieuwe inrit/uitrit bevindt zich in het midden van de kavel en is dus strijdig met het beeldkwaliteitsplan! Door de geplande wijziging verandert de verkeerssituatie waaraan verkeer inmiddels jarenlang is gewend. De nieuwe inrit en inrichting hebben een grote impact op de verkeersveiligheid (zie eerder onder verkeersveiligheid). Bovendien, waarom deze verspilling van gemeenschapsgeld voor het onnodig wijzigen van een inrit waarvoor geen andere belanghebbenden zijn dan Allsafe? De aanvraag van de vergunning en de overwegingen bevatten tevens omissies en motivatiegebreken⁵⁹.

p. Ongelijke behandeling / gelijkheidsbeginsel

De spelregels zijn door de gemeente gedurende de wedstrijd veranderd en/of toegepast. Bewoners moesten investeren in een huis dat voldeed aan het beeldkwaliteitsplan 1999. Bij aanpassingen aan huizen, bijvoorbeeld voor dakkapellen en carports treedt de gemeente richting bewoners streng op. Volgens de gemeente is het reguliere welstandsvereisten, "in de volksmond streng"⁶⁰. De toetsing bij Allsafe lijkt toch iets minder streng te hebben plaatsgevonden. Andere bedrijven in de ring rond Fascinatio moesten extra investeren om te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan 1999 en de andere vereisten. Dit zorgde voor de vereiste hoogwaardige kwaliteit in de wijk, schiep vertrouwen en verwachtingen, maar leidde ook tot meer kosten en meer investeringen voor deze partijen. Bij Allsafe -en het lijkt in ieder geval ook bij de carwash- worden de teugels gevierd. De nieuwe investeerders besparen geld (economisch voordeel), de vereiste hoogwaardige kwaliteit gaat verloren en andere investeerders verliezen hierdoor geld (economisch nadeel).

De gemeente meet met twee maten, zorgt voor ongelijkheid en andere belanghebbenden zien hun vertrouwen op de zekerheden die alle spelregels hen gezamenlijk zouden moeten bieden, het vertrouwensbeginsel, beschaamd.

q. Gereedmelden bouwwerkzaamheden Allsafe

Diverse malen is de gemeente, waaronder handhaving en toezicht gevraagd om aan te geven of de bouwwerkzaamheden door Allsafe zijn gereed gemeld. Tot op heden, en ondanks herhaalde herinneringen en een ingebrekestelling kan of wil de gemeente hier geen antwoord op geven.

⁵⁶ Criminaliteit en de opslagbranche: diverse artikelen (**bijlage 45**)

⁵⁷ Reden afwijzen verzoek toepassen excessenregeling: preventieve toetsing Q-team (**bijlage 46**)

⁵⁸ Voorwaarden excessenregeling in relatie tot Allsafe (**bijlage 47**)

⁵⁹ Foto plaats inrit en onjuist ingevuld onderdeel aanvraagformulier; geen obstakels (**bijlage 48**)

⁶⁰ Email gemeente aan wijkbewoner bij vergunning carport "[...] streng welstandsbeleid [...]" (**bijlage 49**)

Waarom is deze informatie voor inwoners belangrijk? In de omgevingsvergunning staat dat openstelling niet mag als de bouw niet gereed is gemeld⁶¹. De vraag is of er reeds geruime tijd sprake is van een handavingsverplichting. Mocht de bouw al wel gereed zijn gemeld, dan maken wij ons zorgen over de stroom van bouwmaterialen die de afgelopen weken nog regelmatig werden aangevoerd. De reden waarom de gemeente niet op onze verzoeken en vragen kan of wil reageren is ons onbekend.

r. Andere bouwopgaven in strijd met beeldkwaliteitsplan en nota beeldkwaliteit 2017

In antwoord op de door D66 gestelde artikel 38 vragen over de toepasselijkheid van het Beeldkwaliteitsplan 1999 is door de gemeente bevestigd dat het Beeldkwaliteitsplan 1999 nog steeds geldt⁶². De gemeente heeft ook de vereisten van andere bouwkavels in Fascinatio niet conform het beeldkwaliteitsplan 1999 getoetst.

Ter illustratie het voorbeeld van de carwash. Volgens het beeldkwaliteitsplan 1999 waren de eisen voor dit gebied onder andere: "maximaal 2 lagen, niet meer dan 60% volgebouwd, materiaalgebruik aan de parkzijde is baksteen, transparant glas, natuursteen en hout. Kunststof is hier niet toegestaan⁶³". De afbeeldingen die wij van de carwash hebben gezien en de omvang van de carwash doen vermoeden dat ook hier het beeldkwaliteitsplan een zeer kleine rol heeft gespeeld bij de beoordeling door het Q-team en het verstrekken van de omgevingsvergunning.

Tevens is de vraag hoe de gemeente zal omgaan met recente vergunningaanvraag voor plaatsing van reclame op de carwash⁶⁴. Volgens de nota beeldkwaliteit 2017 dient reclame direct te worden mee-ontworpen⁶⁵. Aangezien er kennelijk al een omgevingsvergunning is verleend lijkt er geen ruimte meer te zijn voor een aanvullende vergunning voor reclame. Houdt de gemeente hier straks vast aan haar eigen beleid, of gaat de gemeente de vergunning verlenen en de reclame toestaan?

7. Het college van B&W zet haar afwijzingen en ondeugdelijke argumenten voort

Sinds de wijkbijeenkomst van 14 juni 2019 gaat het ontwijken van antwoorden, het geven van onjuiste en onmogelijk serieus te nemen antwoorden en het geven van gelegenheidsantwoorden stelselmatig door.

Veel vragen staan nog uit -deels niet tijdig beantwoord- en diverse verzoeken tot een bouwstop en toepassing van de excessenregeling werden afgewezen. Van "jaren 30 architectuur", "baksteen", "hoofdzakelijk baksteen", "echt voegwerk" en "enkele grote wijzigingen door toedoen van het Q-team" is echt geen sprake⁶⁶. U bent van harte welkom in onze wijk, oordeelt u zelf.

Ook de beantwoording aan Daamen en Van Sluis op 27 mei 2019⁶⁷, binnen 6 werkdagen nadat zijn hun beklag deden, roept op zijn minst vragen op. Niet in de laatste plaats omdat bewoners gemiddeld veel langer op antwoorden moeten wachten. Wederom wordt in het antwoord van de gemeente de behandeling en beoordeling door het Q-team aangehaald, alsook de door toedoen van het Q-team veronderstelde aanpassingen. Tevens wordt vermeld dat het plan regelmatig binnen het WOP en BOF gepresenteerd is en dat bij een plan passend binnen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan normaliter geen enkele voorlichting of participatie plaatsvindt.

Het WOP bestrijdt juist dat presentaties zijn gehouden en stelt nooit duidelijke beelden te hebben ontvangen ondanks herhaaldelijke verzoeken. En paste dit plan echt in het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan? (zie onder andere de onderdelen 6a, 6b, en 6e).

Het college diende in ieder geval op drie elementen op 30 oktober 2018 haar goedkeuring te verlenen (afwijken van de parkeernormen, afwijken perceeloppervlakte en de afwijkende bouwhoogte⁶⁸).

8. Vertrouwen in het openbaar bestuur

Op de wijkbijeenkomst van 14 juni 2019 legde de burgemeester de schuld terug bij de bewoners met zijn woorden: "Wij moeten alert zijn, maar jullie moeten ook alert zijn". De bewoners zijn het vertrouwen in de politiek mede hierdoor volledig kwijt. Inwoners moeten kunnen vertrouwen op een onpartijdig en integer bestuur en op een onpartijdig, gedegen, consequent, professioneel en onafhankelijk oordeel van het ambtelijk

⁶¹ Omgevingsvergunning: vereisten voor gereedmelding bouw (bijlage 50)

⁶² Antwoord artikel 38 vragen D66: beeldkwaliteitsplan 1999 geldt nog steeds d.d. 2-07-2019 (bijlage 51)

⁶³ Beeldkwaliteitsplan 1999: "bedrijven in het park"; gebied rondom carwash (bijlage 52)

⁶⁴ IJssel en Lekstreek d.d. 18-07-2019 indiening aanvraag reclame carwash Fascinatio (bijlage 53)

⁶⁵ Nota beeldkwaliteit 2017: Reclames, rolluiken en installaties mee-ontworpen (bijlage 54)

⁶⁶ Diverse antwoorden van de gemeente aan bewoners (bijlage 55)

⁶⁷ Email gemeente aan Daamen en Van Sluis d.d. 27 mei 2019 (bijlage 56)

⁶⁸ Omgevingsvergunning: afwijking op 3 punten (bijlage 57)

apparaat, waaronder het Q-team. Dit vertrouwen is in dit dossier enorm geschaad gegeven de vele bevindingen die we tot nu toe hebben gedaan.

Wij hebben ook geen vertrouwen in een portefeuille- of dossierhouder die dit dossier, ondanks alle bevindingen, blijft verdedigen en antwoorden uit de weg gaat. Kan dit vertrouwen nog worden hersteld?

9. Belanghebbenden hadden deze omvang en impact niet kunnen onderkennen

Belanghebbenden hadden deze omvang en impact van het Allsafe pand niet kunnen voorzien. Alle betrokken partijen (Allsafe, architect, ontwikkelaar en de gemeente die niet ingreep) zijn zeer geraffineerd en onzorgvuldig te werk gegaan. Alle partijen waren op de hoogte van de hoge eisen. Beelden zijn uit presentaties verwijderd, relatieve groottes zijn aangepast, op artist impressions zijn grote niet bestaande bouwblokken toegevoegd, omschrijvingen waren misleidend, aanvragen en motiveringen onjuist en onvolledig, activiteiten werden ten onrechte niet vermeld (detailhandel), belangrijke onderwerpen over het hoofd gezien (verkeersveiligheid en criminaliteit), geen toetsing aan de nota beeldkwaliteit en het beeldkwaliteitsplan, een falend Q-team, fouten in besluitstukken van het college van B&W, etc.

Alles werd vooraf al in het werk gesteld om de kans op bezwaren zo klein mogelijk te maken: door de plannen stil te houden en geen informatie-avond te organiseren. Daarnaast had een eventueel 'dossier onderzoek' van de omgevingsvergunning op de gemeentewerf nooit een compleet beeld gegeven aan belanghebbenden. Onder andere foto's die de echte uitstraling en materialen van Allsafe panden inzichtelijk maken waren inmiddels uit het informatieboek verwijderd, relatieve groottes klopten niet en artist impressions bevatten niet-bestaande bouwblokken. Dit, zeker de cumulatie van al deze feiten en omstandigheden is onrechtmatig.

10. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

De veelheid van bevindingen is enorm en schrikbarend. Er zijn niet alleen vraagtekens over de kleurstelling, of over de verkeersveiligheid. Het is één groot vraagtekendossier waar zowel bewoners, maar ook de gemeente ondertussen hoofdpijn van moet hebben gekregen. Veel van onze bevindingen slaan terug op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Wij zetten dan ook onze vraagtekens bij het toepassen van het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het verbod op willekeur, het evenredigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel het beginsel van fair play en het verbod op vooringenomenheid door de gemeente Capelle aan den IJssel ten aanzien van het dossier Allsafe.

11. CONCLUSIE

Alles overwegende is deze omgevingsvergunning niet conform de juiste procedures tot stand gekomen, het belang van de bewoners is geschaad, diverse belangrijke aspecten zijn over het hoofd gezien, het oordeel van en de processen rondom het Q-team deugen niet, belanghebbenden zijn niet geïnformeerd, er is selectief vertrouwelijke informatie gedeeld (beoordeling), er is sprake van belangenverstremming en belangrijke besluitstukken bevatten fouten en motivatiegebreken. De vergunning is derhalve onrechtmatig en dient te worden ingetrokken of, desnoods, door de rechtbank te worden vernietigd.

12. Hoe kunnen we dit voor de toekomst voorkomen?

Soortgelijke gevallen moeten worden voorkomen, daarom moet nu de onderste steen boven komen. Het kan en mag niet zo zijn dat belanghebbenden een dergelijk plan in de IJssel en Lekstreek moeten ontdekken, binnen 6 weken een dergelijk dossier moeten doorgronden om vervolgens talloze fouten en omissies en onrechtmatigheden te constateren. Dat is de taak van de gemeente. Waar zijn de "checks and balances" op het gemeentehuis?

Er dient door de Raad een onafhankelijk onderzoek te worden ingesteld naar dit dossier, de processen, de afdelingen en de betrokken personen.

13. Veel vragen

Wij hebben heel veel vragen en veel zorgen. Waarschijnlijk volgen nog veel meer vragen op basis van documenten die op basis van Wob-verzoeken nog verstrekt zullen gaan worden.

Onze concrete vragen op dit moment zijn:

1. Is de Raad wel volledig geïnformeerd?
2. Wat zijn de gevolgen van het vertrek van wethouder Van Sluis op de diverse wob-verzoeken, de openstaande vragen van bewoners, de lopende en mogelijke beroeps- en bezwaarprocedures?
3. Bent u ook van mening dat het oordeel van het Q-team in dit dossier niet deugt?
4. Bent u ook van mening dat er een onderzoek moet komen naar de rol en het functioneren van het Q-team?

5. Bent u ook van mening dat bij de totstandkoming van deze vergunning onvoldoende is onderzocht, gemotiveerd, onderbouwd en overwogen?
6. Bent u ook van mening dat er in dit dossier wel heel veel onacceptabele fouten zijn gemaakt?
7. Bent u ook van mening dat de belangen van bewoners en andere belanghebbenden zijn geschonden?
8. Bent u ook van mening dat de belanghebbenden in dit dossier hadden moeten worden geïnformeerd?
9. Bent u ook van mening dat het erg onduidelijk is wat nu het gemeentelijk beleid is ten aanzien van het informeren van belanghebbenden?
10. Bent u ook van mening dat er in dit dossier sprake is van belangenverstrengeling?
11. Deelt u onze mening dat deze vergunning dient te worden ingetrokken of desnoods door de rechter dient te worden vernietigd?
12. Bent u ook van mening dat er een onafhankelijk onderzoek ingesteld moet worden naar dit dossier, de processen, de afdelingen en de betrokken personen?
13. Bent u ook van mening dat alles in het werk moet worden gesteld om herhaling te voorkomen?
14. Bent u ook van mening dat alles in het werk moet worden gesteld om het vertrouwen van bewoners in de politiek en de gemeente Capelle aan den IJssel te herstellen?
15. Wat gaat de u doen om het vertrouwen in het bestuur te herstellen?

Wij vragen de volksvertegenwoordigers en het college van B&W haar verantwoordelijkheid te nemen in het belang van de inwoners van Fascinatio en Capelle aan den IJssel.

We doen ook een specifieke beroep op Leefbaar Capelle, de grootste partij in de Raad. Houdt u aan uw verkiezingsbeloften 2018-2022: gebruik uw gezond verstand, zeg waar het op staat, no-nonsens, heb hart voor onze straat en onze buurt en zorg voor een mooi, schoon, veilig en sociaal Capelle!

Wij zetten ons onderzoek in ieder geval voort en beraden ons op de volgende stappen.


Met vriendelijke groet,

T. Godschalk
H.J. Bakker
L.Hulspas
J.C. Bruinaars
C. Smulders
K. Vermeer

INDEX VAN BIJLAGEN

Bijlage 1: Eerste brief van bezorgde bewoners aan het college van B&W (21 mei 2019)	Pag. 12
Bijlage 2: Email Daamen en Van Sluis: bezorgdheid omtrent pand Allsafe (17 mei 2019)	Pag. 12
Bijlage 3: Vergelijking Allsafe en Daamen en van Sluis met Nota Beeldkwaliteit 2017 en Beeldkwaliteitsplan 1999	Pag. 13
Bijlage 4: Plantoelichting bestemmingsplan Fascinatio-Capelseburg 2013, onderdeel van raadsstukken 26 maart 2012 en 25 juni 2013	Pag. 14
Bijlage 5: Bestemmingsplan Fascinatio 1999, Bouwhoogte kavel Allsafe (pag. 12/13). Alleen kavels <u>binnen</u> 75 meter uit verlengde van het Riviaduct tot 22 meter!	Pag. 14
Bijlage 6: Bijzonder niveau van welstand zoals dit gold bij herziening bestemmingsplan in 2013	Pag. 15
Bijlage 7: Brief aan Allsafe Management B.V. hoogwaardige beeldkwaliteit en beeldkwaliteitsplan	Pag. 16
Bijlage 8: Diverse e-mails gemeente: aandringen op meer informatie en beelden	Pag. 17
Bijlage 9: Diverse e-mails: organiseren informatiebijeenkomst / inspraak en bezwaar	Pag. 18
Bijlage 10: Email gemeente: interne twijfel aan het Q-team (20-12-2017)	Pag. 19
Bijlage 11: Allsafe moet een info avond organiseren (4-10-2018)	Pag. 19
Bijlage 12: Antwoord gemeente: Q-team gebruikt geen handboek en checklists	Pag. 19
Bijlage 13: Helaas geen schetsen en geen verslag (ontwerpsessie 26-10-2017)	Pag. 20
Bijlage 14: Hoogwaardige en toekomstbestendige materialen? Diverse foto's van de prefab baksteen strips en een nu al zichtbare witte gloed op de blauwe wanden	Pag. 20
Bijlage 15: Q-team verslagen: onevenredige aandacht voor Corporate Identity Allsafe	Pag. 21
Bijlage 16: Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling en Stadsbeheer 2019-2013 Corporate Identity en bakstenen.	Pag. 21
Bijlage 17: Vergunningaanvraag: referenties naar baksteen	Pag. 23
Bijlage 18: Omgevingsvergunning motivatie antraciet kleurige baksteen	Pag. 24
Bijlage 19: Artikel Algemeen Dagblad 24 mei 2019: "Zo worden de gevels van steen"	Pag. 25
Bijlage 20: Beeldkwaliteitsplan 1999 en nota Beeldkwaliteit of Corporate Identity van Allsafe?	Pag. 26
Bijlage 21: Vertrouwelijk informeren van 'firma Stout' over de bouwplannen Allsafe (28-02-2018)	Pag. 27
Bijlage 22: Introductieboek Allsafe 15-12-2017 bevatte wel duidelijkere beelden	Pag. 28
Bijlage 23: Artist impressions <u>zonder</u> niet bestaande bebouwing op naastgelegen kavel	Pag. 29
Bijlage 24: Dossier omgevingsvergunning: artist impressions raadpleegbaar voor belanghebbenden (met <u>niet-bestaand</u> bruin bouwblok naast Allsafe)	Pag. 30
Bijlage 25: Zwart-wit impressies (eerste versies en herziene versies)	Pag. 31
Bijlage 26: Email ontwikkelaar Moviso Vastgoed B.V. "presentatie eventueel aan te passen"	Pag. 31
Bijlage 27: De werkelijke omvang van Allsafe: o.a. luchtfoto's Groothuis Bouwgroep (Linked-in)	Pag. 32
Bijlage 28: Detailhandelsactiviteiten Allsafe: foto pand Allsafe en website Allsafe	Pag. 33
Bijlage 29: Detailhandelsactiviteiten en de vergunningaanvraag van Allsafe	Pag. 34
Bijlage 30: Parkeerbalansberekening: bijlage bij vergunningaanvraag Allsafe	Pag. 34
Bijlage 31: Vragen over veiligheid, BOF 1-10-2018	Pag. 35
Bijlage 32: Verkeersveiligheid inrit/uitrit: slagboom met aanmeldportaal zorgt voor blokkade trottoir en eventueel doorgaande fietspad (2-richtingsverkeer)	Pag. 35
Bijlage 33: Afwijzing bouwstop inrit / uitrit verkeersveiligheid	Pag. 34
Bijlage 34: Besluitstuk college van B&W: niet bestaand WOP overleg 14-12-2017	Pag. 35
Bijlage 35: Motivering afwijzing bouwstop: geen melding verdwijnen openbare parkeerplaatsen	Pag. 35
Bijlage 36: Omgevingsvergunning inrit: ten onrecht is geheel niets overwogen t.a.v. de 4 genoemde aspecten (a t/m d)	Pag. 36
Bijlage 37: Email verkeerd informeren Allsafe management besluit B&W d.d. 24-10-2018	Pag. 36
Bijlage 38: Omgevingsvergunning: advies REO nodig	Pag. 37
Bijlage 39: Advies REO d.d. 6 september 2018 over afwijking perceelgrootte	Pag. 37
Bijlage 40: Kadaster kavel Allsafe	Pag. 37
Bijlage 41: Kadaster kavel Hervast B.V.	Pag. 38
Bijlage 42: Email gemeente n.a.v. interesse Allsafe: Het wordt druk!	Pag. 38
Bijlage 43: Voorbeelden zwarting kaveloppervlak	Pag. 39
Bijlage 44: Document uit wob-verzoek (oude grens, aangepaste grens)	Pag. 40
Bijlage 45: Criminaliteit en opslagbranche: diverse artikelen	Pag. 41
Bijlage 46: Reden afwijzen verzoek toepassen excessenregeling d.d. 1-07-2019	Pag. 42
Bijlage 47: De excessenregeling in relatie tot Allsafe	Pag. 42
Bijlage 48: De plek van de toekomstige inrit/uitrit. Openbaar groen en openbare parkeerplaatsen gaan verloren.	Pag. 43
Bijlage 49: Reactie unit vergunningen toezicht en handhaving richting een bewoner in Fascinatio bij navraag/ aanvraag plaatsen carport: "streng welstandsbeleid"	Pag. 43
Bijlage 50: Omgevingsvergunning: vereisten gereedmelding	Pag. 44
Bijlage 51: Artikel 38 vragen: Beeldkwaliteitsplan en Nota Beeldkwaliteit 2017 gelden nog steeds	Pag. 44
Bijlage 52: Beeldkwaliteitsplan 1999 in het gebied van de carwash	Pag. 44
Bijlage 53: IJssel en Lekstreek: aanvraag vergunning gevelreclame en inrit carwash	Pag. 45
Bijlage 54: Nota Beeldkwaliteit 2017: Reclames, rolluiken en installaties mee-ontwerpen	Pag. 45
Bijlage 55: Diverse antwoorden van de gemeente aan bewoners	Pag. 46
Bijlage 56: Antwoord aan Daamen van Van Sluis d.d. 27-5-2019	Pag. 47
Bijlage 57: Omgevingsvergunning 3 afwijkingen	Pag. 48

Bijlage 1: Eerste brief van bezorgde bewoners aan het college van B&W (21 mei 2019)



3. Het WOP heeft tijdens hun overleggen met de bewoners en de gemeente diverse malen om officiële goedgekeurde bouwtekeningen verzocht. Deze zijn tot op heden nooit geleverd dus was ons ook nooit bekend hoe het gebouw eruit zou komen te zien. Waarom heeft de gemeente ervoor gekozen ons de bouwtekeningen niet te laten zien?

4. Hoe kan het dat wij op internet een plaatje vinden van een geel met blauw gebouw terwijl tijdens het WOP is beloofd dat het pand in lijn met de rest van de kantoorpanden zou zijn?

5. Er is beloofd aan het WOP dat het pand een gelijksortige uitstraling zou krijgen als de rest van de kantoren en in steen zou worden opgetrokken. Het zou een uniek bouwproject van ALLSAFE worden. Waarom is hiervan afgeweken?

6. Waarom is ervoor gekozen om de uitstraling van de wijk te veranderen van hoog kwalitatief en groen naar een uitstraling als van een goedkoop industrieterrein? Bedrijven als ALLSAFE zijn gevestigd op industrieterreinen en niet in woonwijken.

7. Hoe ligt een blauw/geel beplaat pand in lijn met de uitstraling van de rest van de panden aan de Fascinatio Boulevard?

8. Wat was de uitspraak van de welstandscommissie over dit pand en de bouwtekeningen? Graag ontvangen wij hiervan alle gevoerde communicatie. U begrijpt dat dit een Wob-verzoek is

9. Hoe kan het dat het pand 7 etages hoog is terwijl dit bij andere panden aan de Fascinatio Boulevard werd verboden?

10. Is het bestemmingsplan aangepast en wat waren hiervoor de grondslagen? Ook hier ontvangen wij graag de volledig gevoerde communicatie van de ambtelijke werkgroepen (Wob-verzoek)

11. Hoe zijn de procedures gevolgd om het bestemmingsplan te wijzigen? Wanneer hebben jullie welke stappen genomen? In hoeverre is dat in lijn met de wetgeving? En waarom zijn wij hierin niet betrokken?

12. Waarom vinden er wel informatie-avonden plaats over prachtige appartementencomplexen aan de Fascinatio Boulevard en over diverse mooie stadsontwikkelingen en hierover niet? Dit lijkt een bewuste strategie om ons dit pand door de strot te duwen...

13. Waarom mogen we bij het project #capellebouwtaandestad bij alles meedenken en worden we nu hiermee geconfronteerd?

14. Hoe zit het straks met de lichtuitstraling van het gebouw naar onze kant? Het gebouw is straks 24 uur per dag open. Bij de bewoners van Krimpen aan den IJssel die zicht hadden op de gemeentewerf was er destijds veel kritiek over het licht waar rekening mee is gehouden. Nu komt het licht zo onze huiskamers instralen... Hoe verklaren jullie dit?

15. Uit onderzoek van het ccv blijkt dat bedrijvigheid als die van ALLSAFE criminaliteit en louche praktijken aantrekt. In hoeverre is hierop al geanticipeerd en welke maatregelen zijn hiervoor genomen? Bewoners hebben hun zorgen hierover geuit

gemeente Capelle aan den IJssel

Geacht college,

Hieronder zoals aangekondigd onze officiële brief met een aantal vragen van ondergetekende bewoners van de Deseriosingel over de bouw van de nieuwe locatie van ALLSAFE aan de Fascinatio Boulevard. Wij verzoeken om een onmiddellijke bouwstop nu de 7^{de} bouwlaag bijna in aanbouw is en wij geconfronteerd worden met een bouwtekening die, integenstelling tot wat is beloofd en afgesproken, geheel afwijkt van de rest van de kantoorpanden in de wijk. Het pand wordt niet zoals gezegd en beloofd in steen opgetrokken, maar krijgt blauwe en gele beplating. Wij begrijpen niet hoe het kan dat dit gebouw in onze woonwijk wordt geplaatst. Toen wij destijds de woningen kochten, hebben wij dat ook gedaan op basis van het ons geleverde kwaliteitsplan. Deze blauw/gele opslagdoos past hier totaal niet in en we voelen ons door de gemeente Capelle aan den IJssel bedrogen. Ons was een prachtige kwaliteitsvolle wijk beloofd met daaromheen prachtige kantoren en geen industriepark.

De vragen die wij per direct beantwoord willen hebben in breder verband (bewonersoverleg):

1. Hoe kan het dat wij als bewoners hierover geen informatie-avond hebben gehad en hierover ook niet per brief zijn geïnformeerd? En wat waren jullie overwegingen hierin?
2. Er waren wel WOP-overleggen, maar het is niet de taak van het WOP om ons hierover te informeren

U begrijpt dat wij hier als bewoners in het geheel niet blij mee zijn. Wij snappen dat het gebouw niet meer weg kan. Maar wij eisen geen 7^{de} bouwlaag en willen de gevel wordt aangepast in lijn met de naast gelegen panden. We denken aan stenen of nog liever een groene duurzame uitrusting (pand bedekt met planten).

Hoogachtend,

Bijlage 2: Email Daamen en Van Sluis: bezorgdheid omtrent pand Allsafe (17 mei 2019)

Van: [REDACTED]@daasluis.nl
Verzonden: vrijdag 17 mei 2019 12:32
Aan: [REDACTED]@capelleaan denijssel.nl
Onderwerp: Allsafe

Hoi [REDACTED],

Het begint er toch op te lijken dat het in aanbouw zijnde pand naast ons wel erg hoog wordt en dat er geen sprake zal zijn van een uitstraling die gelijk is aan de panden die reeds op de ring staan.
Ik had in het verleden van [REDACTED] begrepen dat dat wel degelijk het geval zou zijn.

Ofwel kan jij helderheid verschaffen in wat er volgens het bestemmingsplan nou wel of niet kan?

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED] RA, partner

daamen & van sluis agn SRA
ACCOUNTANTS • BELASTINGADVISEURS

Fascinatio Boulevard 722, 2909 VA Capelle aan den IJssel • The Netherlands
[REDACTED] W www.daasluis.nl

This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Daamen & van Sluis: www.daasluis.nl/email-disclaimer.html

Bijlage 3: Vergelijking Allsafe en Daamen en van Sluis met Nota Beeldkwaliteit 2017 en Beeldkwaliteitsplan 1999

BEELDKWALITEITSPLAN 1999			NOTA BEELDKWALITEIT 2017 ("Bedrijven en kantoorlocaties")				
1	Maximaal 4 lagen (14 meter)			1	Nieuwbouw zoekt aansluiting bij de massa's binnen het bouwblok als geheel		
2	Sfeer en beleving van de jaren 30 architectuur			2	Abstracte gevel opzet met heldere geleiding		
3	Basismateriaal is baksteen			3	Eén duidelijk en toekomstbestendig gevelmateriaal		
4	Baksteen in het rood-paarse spectrum			4	Gedekte kleuren toepassen		
5	's-Nachts regeert de natuur			5	Entrees zijn uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardig materiaal		
6	Een unieke wijk voor wonen en werken			6	Entrees worden zorgvuldig gedetailleerd		
7	Kwalitatief hoogwaardig woon- en werkgebied			7	Accenten binnen volume mogelijk		
8	Het kwaliteitsteam Fascinatio toetst gedurende het proces regelmatig de bouw- en inrichtingsplannen			8	Voorname gelijk platte daken of bijzondere dakvlakken		
9	Geen expeditie aan zijde Van Rijkevorselweg			9	Entrees onderscheiden zich in of aan de gevel, mits in samenhang met de massa.		
				10	Reclames, rolluiken en installaties worden meeontworpen.		




De bedrijven ten oosten van de entree

Hier is in maximaal 4 lagen (14m) een aantal langgerekte, de weg volgende gebouwen gepland die eindigen in het talud naar de A. van Rijkevorselweg. Ontsluiting vindt plaats vanaf de ontsluitingsweg. De oriëntatie is dubbelzijdig op de beide wegen. Ten opzichte van elkaar staan de gebouwen in dezelfde rooilijn. Ieder bouwblok heeft een eigen architectuur die aansluit op de sfeer en beleving van de jaren 30 architectuur.

Geparkeerd wordt op maaiveld aan de zijde van de ontsluitingsweg, voor het gebouw, achter een klein groen talud begroeid aan de zijde van de parkeerplaatsen. De expeditie vindt plaats tussen de gebouwen, niet zichtbaar vanaf de A. van Rijkevorselweg (bij voorkeur op gelijk niveau met de ontsluitingsweg, eindigend in het talud).

Basismateriaal is baksteen in het rood-paarse spectrum.



pagina 27 uit het beeldkwaliteitsplan 1999

Bijlage 4: Plantoelichting bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug 2013, onderdeel van raadsstukken 26 maart 2012 en 25 juni 2013

projectnr. 246588
april 2013

Bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug
Gemeente Capelle aan den IJssel

- uniforme regeling voor kantoren en bedrijfsbebouwing;
- maatschappelijke functies toetsen aan externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit;
- regeling voor uitbreiding van woonbebouwing, dakopbouw, aan- en uitbouwen;
- voor de nog onbebouwde kavels in Fascinatio zal een regeling worden opgenomen conform de huidige bebouwingsregels voor bedrijfsdoeleinden;

- amendement Kantoorgebouwen Fascinatio-Capelsebrug in raadsvergadering van 26 maart 2012: in toevoeging aan het ontwerpbesluit: 'met dien verstande dat in de Nota van Uitgangspunten het uitgangspunt voor de nog onbebouwde kavels in Fascinatio wordt gewijzigd in een uitgangspunt waarbij in het bestemmingsplan voor deze kavels een regeling wordt opgenomen voor bedrijfsdoeleinden (conform huidige bebouwingsregels), dan wel woningbouw en/of horeca.'

blad 7 van 97 Plantoelichting

Bijlage 5: Bestemmingsplan Fascinatio 1999, bouwhoogte kavel Allsafe (pag. 12/13). Alleen kavels binnen 75 meter uit verlengde van het Riviaduct tot 22 meter!

Artikel 7

Bedrijfsdoeleinden met wonen (B/W)

Bebouwingsbepalingen

3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bijbehorende andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste mag bedragen:

	<i>goothoogte</i>	<i>bouwhoogte</i>
van hoofdgebouwen		
kantoren en bedrijven	14 meter	18,5 meter
Voorzover gelegen in het noordwestelijke gedeelte – binnen een afstand van 400 meter uit de plangrens -, alsmede voor een plandeel gelegen binnen een afstand van 75 meter uit het verlengde van het Riviaduct	22 meter	26 meter
bedrijven en instellingen	14 meter	18,5 meter
gericht op persoonlijke dienstverlening		
maatschappelijke doeleinden	14 meter	18,5 meter
sportieve en recreatieve voorzieningen		
werkwoningen	9,5 meter	12,5 meter
overige hoofdgebouwen	9,5 meter	12,5 meter
van aanbouwen en bijgebouwen	3,5 meter	6,5 meter

1. De op de kaart voor "Bedrijfsdoeleinden met wonen" (B/W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. kantoren en bedrijven in de categorie 1 tot en met 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. bedrijven en instellingen gericht op persoonlijke dienstverlening;
 - c. werkwoningen;
 - d. maatschappelijke doeleinden, sportieve en recreatieve voorzieningen;
 - e. horecagelegenheden;
 - f. verkeers- en parkeervoorzieningen;
 - g. waterpartijen;
- met bijbehorende bijgebouwen, alsmede voor de bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, geluidsschermen en -wanden met de daarbijbehorende andere bouwwerken, waaronder opstelplaatsen voor inzamelmiddelen en -voorzieningen voor afvalstoffen.

Bijlage 6: Bijzonder niveau van welstand zoals dit gold bij herziening bestemmingsplan in 2013



Figuur 9: uitsnede van Welstand en Monumenten raadpleegsysteem (bron: Gemeente Capelle aan den IJssel)

Welstandsniveau

Voor de modernistische bedrijventerreinen is het PLUS niveau van welstand van toepassing. Rondom het woongebied Fascinatio is het BIJZONDER niveau van welstand van toepassing. De gemeente wil hierdoor de huidige ruimtelijke kwaliteit van dit woonwerk gebied voor de toekomst waarborgen.

Criteria

Voor de werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen met een kenmerkende modernistische architectuur (B2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

Gebiedsgerichte criteria voor werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen met een kenmerkende modernistische architectuur - B2

Specifieke aandachtspunten:

- De eenheid en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek van het gebied
- De uitstraling van de randen van het terrein
- Architectonische aansluiting van de bedrijfsruimte en reclame op de gevel

Stuering van het bouwwerk	<p>De eenheid en samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek met de historische betekenis van de plek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij de situering van gebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de karakteristieke uniforme opbouw van de werkgebieden.
Hoofdvormen van het bouwwerk	<p>Bouwmassa en -hoogte, kapvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veranderingen en toevoegingen van nieuwe elementen dienen eenheid in en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw van de werkgebieden te ondersteunen. • Hoofdvorm van de gebieden is divers van rechthoekig tot L-vormig met plat dak of een bijzonder dakvlak. • Bouwhoogte is sterk variërend. • Aan de randen van de werkgebieden moet rekening worden gehouden met de invloed van de bouwvormen op de aangrenzende gebieden. <p><i>Voor het bedrijventerrein met een BIJZONDER niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiten bij de bouwhoogte van de gevelwand in het gebied.
Gevelaan-zichten	<p>Gevelopbouw en geleiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veranderingen en toevoegingen aan de gevelkarakteristiek dienen deze eenheid en samenhang van de werkgebieden te ondersteunen.

projectnr. 246588
april 2013

Bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug
Gemeente Capelle aan den IJssel

Materialisatie en detaillering	<p>Materialaalkuze, overwegend kleurgebruik en detaillering</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleuren dienen terughoudend naar buiten te worden gebracht en aansluiting te vinden bij de overige bebouwing. • Gevels: baksteen, glas, metaal, natuursteen, keramische materialen en betonnen elementen. • Het toepassen van lichte kleuren. • Toevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. • Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen, de straatwand en dienen daarom bescheiden te worden toegepast. Ondernemingsgericht kleurgebruik dient de lokale karakteristiek te respecteren. Om richting te geven aan de uitvoering van reclame kan de gemeente daarvoor afzonderlijke richtlijnen formuleren. <p><i>Voor het bedrijventerrein met een BIJZONDER niveau van welstand geldt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebruik van kenmerkende materiaalkeuzes, vormen en details. • Eenvoud in bebouwing, accenten met behulp van glas en staal. • Kleur- en materiaalgebruik passend bij het woongebied Fascinatio. • Nadruk op de entree van gebouwen.
	<ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Ondersgeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen ten aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. • Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.

Bijlage 7: Brief aan Allsafe Management B.V. hoogwaardige beeldkwaliteit en beeldkwaliteitsplan

ALLSAFE Management B.V.
[REDACTED]
Noordereinde 105
1243 JK 'S-GRAVELAND

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
21 februari 2017	866107	19 januari 2017	[REDACTED]
onderwerp	behandeld door/e-mail		
Kosteloze voorreservering Fascinatio kavel 1k-3 ALLSAFE	[REDACTED]		

Aandachtspunten

Zoals u eerder meegedeeld dient bij de planuitwerking o.a. rekening te houden met de volgende aandachtspunten:

- Bij de planuitwerking dient u er rekening mee te houden dat parkeren en laden/lossen zoveel als mogelijk op eigen terrein dienen te worden opgelost, waaronder mede begrepen het fietsparkeren.
- Voor de gewenste, hoogwaardige beeldkwaliteit, verwijzen wij u naar het beeldkwaliteitsplan Fascinatio.

Bijlage 8: Diverse e-mails gemeente: aandringen op meer informatie en beelden

Op 20 dec. 2017 om 11:26 heeft [redacted] <[redacted]@capelleaandenijssel.nl> het volgende geschreven:

Eens!!

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 11:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: AMO Capelle ad IJssel - Laatste presentatie voor Q team

Uiteraard, maar dan nog moet er een duidelijke presentatie komen. Die is nu volstrekt onder de maat! Daarna door en in overleg met initiatiefnemer de info verzorgen.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 januari 2018 14:59:09
Aan: [redacted]@monvisovastgoed.nl
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: AMO Capelle ad IJssel - Laatste presentatie voor Q team
Urgentie: High

Geachte heer [redacted]

De door u toegestuurde presentatie heb ik al.
Ik probeer nu al weken een acceptabele presentatie van u te krijgen maar dat schijnt niet te lukken. Ik moet hieruit concluderen dat bij u het project niet de hoogste prioriteit heeft. Bij ons heeft de invulling van de strook in Fascinato die prioriteit wel, met name bestuurlijk sta ik onder druk om een totaal beeld (er zijn meerdere ontwikkelingen op deze strook) te kunnen laten zien.
Ik verzoek u dan ook met klem met een duidelijke presentatie te komen van het door u beoogde plan (situatie, plattegronden, gevels, beeld in de omgeving, etc etc).

Indien ik deze presentatie niet uiterlijk woensdag a.s. om 17.00uur heb (ik heb donderdag namelijk bestuurlijk overleg) zal ik mijn directie adviseren deze ontwikkeling te staken en de kavel vrij te geven voor een andere ontwikkeling.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
■ bezoekadres : Riverside Offices, **Schaardijk 372**, 2909LA Capelle aan den IJssel
■ T: 010 - [redacted]
■ M 06 - [redacted]
■ E: [redacted]@capelleaandenijssel.nl



■ Postbus 70
■ 2900 AB Capelle aan den IJssel

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2018 9:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Project Allsafe
Urgentie: Hoog

Hoi [redacted]

Moet je toch weer met dit bouwplan storen. Ik vind, weet niet hoe jij hier naar kijkt, presentatie nog steeds onvoldoende. Met name de impressie tekeningen moeten m.j. beter en in kleur. Graag je reactie en nog lever reactie naar de architect.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
■ bezoekadres : Riverside Offices, **Schaardijk 372**, 2909LA Capelle aan den IJssel
■ T: 010 - [redacted]
■ M 06 - [redacted]
■ E: [redacted]@capelleaandenijssel.nl



■ Postbus 70
■ 2900 AB Capelle aan den IJssel

Confidentiality Notice

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. De Gemeente staat niet in voor de juistte en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden E-mail, noch voor tijdelijke ontvangst daarvan. Tevens maken wij u er op attent dat de vertrouwelijkheid van informatie verzending bij E-mail niet is gewaarborgd. Indien u bij vergissing dit E-mail bericht heeft ontvangen, verzoeken wij u contact op te nemen met bovenstaande persoon bij de Gemeente.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2018 12:19:42
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: Project Allsafe
Urgentie: Normal

Ben wel blij dat er nu weer een boekje is!
Inderdaad geen ingekleurde impressies. Ook hun referentiefoto's van eigen gebouwen (met de kleur) mist.
We hebben we zelf nog 1 van de schetsbeelden met kleur.. die is in Q-team voorgelegd.

We moeten kijken naar wat we hebben vindt ik. En dat is al meer dan ik gister had kunnen verwachten ;-)

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage 9: Diverse e-mails: organiseren informatiebijeenkomst / inspraak en bezwaar

Op 20 dec. 2017 om 10:53 heeft [redacted] <[redacted]@capelleaandenijssel.nl> het volgende geschreven:

Ha [redacted]

Het lijkt mij sowieso **niet** de bedoeling dat jij de omwonenden gaat informeren. Dat moeten ze echt zelf doen en wij kunnen daarbij ondersteunen door onze kennis en expertise in te zetten, eventueel een ruimte ter beschikking te stellen etc.

Het beste is een gezamenlijk georganiseerde bijeenkomst te houden waarin zij hun plan toelichten en wij uitleggen hoe de procedure werkt en wat de inspraak/bezwaarmogelijkheden zijn.

Met vriendelijke groet,

Joke

Op 20 dec. 2017 om 12:20 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Dag [redacted] en [redacted]

De advisering van het Q-team is middels een aantal overleggen en ontwerpessie tot stand gekomen. Het laatste advies van het Q-team is in die reeks van overleggen een eindadvies geweest op basis van afspraken en verwachtingen uit eerdere adviezen en overleg om samen tot een eindschets te komen die zou kunnen worden uitgewerkt.

De stukken die op die dag zijn geleverd zijn uiteraard, met een verhaal van de architect en materiaalbemonstering besproken. Het betrof twee gevelbeelden (waarvan 1 ingekleurd) en een situatieschets. Die beoordeeld zijn in het kader van het beeldkwaliteitsplan gedaan. **Dat alleen dit plaatje niet voldoet om bestuur en omwonenden te informeren begrijp ik.**

Ik zal Tamira vragen contact op te nemen met de architect om hun te bewegen een completer beeld te schetsen van hun definitieve ontwerp. Allsafe heeft een compleet boekwerk eerder ingediend waarin ze de laatste schetsen en situatietekening zouden kunnen verwerken. Dat zou recht doen aan een compleet beeld van het plan.

[redacted] Jammer dat we hierover in onze afstemming deze week, en eerder, niet even over hebben gesproken.

Zou jij de architect Larkemika willen bellen met het verzoek om een compleet boekwerk naar ons te sturen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Afdeling Stadsontwikkeling
Rivierweg 111, 2903 AR Capelle aan den IJssel
Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel

Van [redacted]@capelleaandenijssel.nl
Verzonden: maandag 29 januari 2018 13:45
Aan [redacted]@monvisovastgoed BV <[redacted]@monvisovastgoed.nl>
CC [redacted]@capelleaandenijssel.nl > [redacted]@capelleaandenijssel.nl >

Onderwerp: Project Allsafe

Urgentie: Hoog

Beste [redacted],

Ik heb zoeven de projectleider [redacted] gesproken over de presentatie Allsafe.

Zoals door mij vanochtend al aangegeven willen wij graag een presentatie ontvangen welke wij zowel intern (bestuurlijk) als extern voor de omliggende inwoners en bedrijven kunnen gebruiken. Het is in Capelle aan den IJssel gemeengoed om de omgeving transparant en tijdig te informeren over toekomstige projecten.

[redacted] had overigens ruim zes weken geleden (14 december jl.) -na akkoord Q-team- aan Allsafe [redacted] gevraagd om deze presentatie onder dezelfde beweegredenen te doen toekomen. Het hoofdoel is informeren met als achterliggend doel bezwaren in een later stadium te voorkomen.

Wij zien de presentatie (cfm. een eerder door Allsafe gemaakte presentatie) met grote belangstelling en graag spoedig tegemoet.

Met hartelijke groeten,

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Team Economische Zaken
afdeling Stadsontwikkeling
(op vrijdag niet aanwezig)

gemeente **Capelle**
aan den IJssel 

"Capelle Parkstad naast economische motor biedt het beste van twee werelden"

Rivierweg 111, 2903 AR Capelle aan den IJssel
Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel
T [redacted]
M [redacted]

Bijlage 10: Email gemeente: interne twijfel aan het Q-team (20-12-2017)

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 10:45
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: AMO Capelle ad IJssel - Laatste presentatie voor Q team

Hoi [REDACTED]

Zie onderstaande mail wisseling. **Ik snap er niets van, er zal toch wel een betere en completere uitwerking zijn, hoe hebben jullie (Qteam) anders kunnen beoordelen en goedkeuren? Ik kan onmogelijk hiermee het bestuur en omwonende informeren.** Wil en kan jij iets betekenen om -wellicht via de architect- **een complete en duidelijke presentatieset te krijgen.**

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Gr. [REDACTED]

Bijlage 11: Allsafe moet een info avond organiseren (4-10-2018)

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 4 oktober 2018 13:49
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@capelleaandenijssel.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@capelleaandenijssel.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@capelleaandenijssel.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@capelleaandenijssel.nl>
Onderwerp: RE: kavel 1K3

[REDACTED] en [REDACTED]

@ [REDACTED] dank voor de tekening. De kabel van Stedin moet voor levering van de grond (overigens ook het parkeerterrein) verwijderd zijn. We leveren tenslotte bouwrijpe grond. Deze kabel en erfdiensbaarheid hoeft dan ook niet op de verkooptekening. Wil jij dat svp aanpassen.

@ [REDACTED] wil jij een kennismakingsgesprek inplannen. (Als ik er voor deze laatste keer bij moet zijn hoor ik het wel).

Belangrijk is:

- Allsafe moet een info avond organiseren;
- een opdracht aan Stedin voor verwijderen van de Stedin kabel;
- verwijderen parkeerplaatsen op de kavel
- afronden grondverkoop.

Bijlage 12: Antwoord gemeente: Q-team gebruikt geen handboek en checklists

1. Handboek criteria Q-team (algemeen)

Graag ontvang ik een kopie van het "Handboek criteria Q-team" (of soortgelijk document) zoals dat geldt c.q. wordt gehanteerd binnen de gemeente Capelle aan den IJssel.

Antwoord:

De documenten waar het Qteam haar bevindingen op baseert zijn voor het onderdeel welstand:

- het beeldkwaliteitsplan Fascinatio 1999;
- de nota Beeldkwaliteit 2017 (Welstandsnota 2017);
- het vigerend bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug en
- het bouwbesluit en overige relevante wet- en regelgeving.

2. Checklists Q-team (algemeen)

Op de bijeenkomst van 14 juni jl. in het MFC werd door de gemeente toegelicht dat het Q-team vergunningsaanvragen beoordeelt op basis van (een) checklist(s). Graag ontvang ik een volledige index (samenvattende lijst) van de voor het Q-team beschikbare checklist(s) bij het beoordelen van (een) omgevingsvergunning(en).

Antwoord:

Door de projectleider en het plaatsvervangend afdelingshoofd Stadsontwikkeling is toegelicht dat het Qteam "hier waarschijnlijk een checklist of iets dergelijks voor gebruikt". Het Qteam gebruikt voor de beoordeling het beeldkwaliteitsplan Fascinatio, welke gekoppeld is aan de nota Beeldkwaliteit 2017.

Daarnaast wordt in het kader van een integrale planaanpak aan de verschillende specialisten gevraagd of zij ten aanzien van overige aspecten vragen of opmerkingen hebben. Dit kan zaken betreffen als bouwhoogte, parkeernormen, toelichting op een gekozen bouwoplossing of verduidelijking over een bouwtechnisch voorstel.

Overigens komt een plan pas bij het Qteam als is vastgesteld dat het in het bestemmingsplan past of de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan. Dit is voor het Qteam een vertrekpunt en geen item waarover zij bevoegd is te oordelen.

Bijlage 13: Helaas geen schetsen en geen verslag (ontwerpsessie 26-10-2017)

de ontwikkelende partij en de architect. Zoals in de het verslag van het Qteam is te lezen is er op 26 oktober 2017 een ontwerpsessie geweest met de architect en opdrachtgever voor het gebouw van Allsafe. Helaas hebben wij geen schetsen van deze sessie en is hiervan ook geen verslag gemaakt.

Bijlage 14: Hoogwaardige en toekomstbestendige materialen?

Diverse foto's van de prefab baksteen strips en een nu al zichtbare witte gloed op de blauwe wanden



Bijlage 15: Q-team verslagen: onevenredige aandacht voor Corporate Identity Allsafe

Het bouwvolume van een langgerekt gebouw is wel kloppend voor op deze kavel. De opbouw van het hoofdvolume met de prominente overhoeken ogen goed op deze locatie en ook herkenbaar als All Safe.

Het plan voor dit kavel is meerdere malen in vooroverleg in het Q-team besproken en in principe akkoord bevonden. Diverse plannen in Fascinatio zijn momenteel dusdanig uitgewerkt dat het nu pas mogelijk is deze plannen in relatie tot elkaar te bekijken. Bij alle plannen is het beeldkwaliteitplan leidend, de interpretatie en de weerslag op de gebouwen verschilt. Dit heeft mede te maken met de corporate identity van diverse bedrijven.


Conclusie

Het team is zich bewust van eerdere gesprekken met betrekking tot de corporate identity en de samenstelling van kleur die de herkenbaarheid versterkt. Echter wil wel de onderzoeksuggestie meegeven om in de keuze voor de antraciet kleurige baksteen zodanig een nuance aan te brengen waarmee deze beter aansluit op de omgeving. Hierover is in eerder adviezen meerdere malen gesproken.

Bijlage 16: Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling en Stadsbeheer 2019-2013 Corporate Identity en bakstenen.

capelleaandenijssel.raadsinformatie.nl

1 van 81





Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling en Stadsbeheer 2019-2023

Versie vastgesteld door college 11 Jun 2019

capelleaandenijssel.raadsinformatie.nl

FASCINATIO



Kavel 1K3

Aan de zuidzijde van Fascinatio ligt tegenover de Fascinatio Boulevard en de 1e Terralaan het kavel van Allsafe. Dit bedrijf slaat goederen van bedrijven en particulieren op. De vraag naar dit soort ruimten is enorm. Recent is gestart met de bouw. De bebouwing is afgestemd op het beeldkwaliteitsplan van Fascinatio, dit betekent dat er in de gevel bakstenen zijn aangebracht. Daarnaast is er ook ruimte geboden voor de huisstijl van Allsafe, zodat ook het bedrijf zijn corporate identity in deze ontwikkeling terug ziet.

Bijlage 17: Vergunningaanvraag: referenties naar baksteen

Inpassing architectuur ALLSAFE Mini Opslag Capelle aan den IJssel

De architectuur van de ALLSAFE Mini Opslag vestiging sluit aan op de bestaande bebouwing en verwerkt de jaren dertig elementen in de volgende punten:

- Verdeling in plint, middendeel en bovenrand
- Spel tussen horizontaal en verticaal. De horizontale driedeling in plint, middendeel en bovenrand wordt op strategische punten doorbroken door verticale delen.
- Gelaagdheid van naar voren en achter verspringende gevelvlakken
- Aangezette randen van het boven de glasgevel uitstekende dak.

De belangrijkste kenmerken van het ALLSAFE Mini Opslag gebouw

- Bovenrand met horizontale glasstrook onder groot dakoverstek.
- Glasstrook gaat over in verticaal glasdeel op twee meest zichtbare hoeken.
- Wand van antraciete baksteenmix vormt kader in voor- en achtergevel om kobalt blauw middendeel. In zijgevels kobalt blauw middendeel boven antraciete bakstenen plint.
- De andere twee hoeken worden uitgevoerd in oker geel en lopen door in de dakrand boven de glasgevels.

Zicht op Fascinatio Boulevard met de ALLSAFE Mini Opslag Capelle aan den IJssel

Zicht over Abram van Rijkevorselweg met de ALLSAFE Mini Opslag Capelle aan den IJssel

Bijlage 18: Omgevingsvergunning motivatie antraciet kleurige baksteen

Behorende bij brief nummer: R41/1052799

pagina: 6

Ten aanzien van het gestelde onder d.

De aanvraag is getoetst aan de Nota Beeldkwaliteit 2017 en kan daaraan voldoen. Conform de nieuwe werkwijze ambtelijke welstandstoets is de aanvraag getoetst door ons Q-team, definitief op 28 september 2018. Van toepassing is een regulier niveau van welstand en de typologie Bedrijven en Kantoorlocaties, en het Beeldkwaliteitplan Fascinatio.

Beoordeling

Positief.

Motivatie

De aanvraag betreft nieuwbouw van een bedrijfsgebouw, mini opslag. Het plan voor dit kavel is meerdere malen in vooroverleg in het Q-team besproken en in principe akkoord bevonden met een onderzoeksuggestie.

Deze onderzoeksuggestie hield in de keuze voor de antraciet kleurige baksteen zodanig een nuance te geven, dat deze beter aansluit op de omgeving. Hier is gehoor aan gegeven in de vorm van een meer gemêleerde antraciet steenkleur met okernuance. Deze kleurkeuze sluit beter aan op het steengebruik in omgeving. Hoe meer de steen gemêleerd is, hoe beter dit gaat passen en slagen als geheel. Als suggestie wordt meegegeven deze stenen wanneer mogelijk dan ook zelf uit te kiezen. Ook het halfsteens metselverband in combinatie met deels terugliggend voegwerk, komt de uitstraling ten goede.

Conclusie

Het ontwerp is positief verbeterd ten opzichte van het vorig ontwerp. De verandering van baksteenkleur maakt zichtbaar dat het een bakstenengevel is. Het ontwerp voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand en sluit aan op kaders vanuit het beeldkwaliteitplan Fascinatio.




Het bouwwerk zal, zowel op zichzelf als in verband met zijn omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoen aan redelijke eisen van welstand.

AD Nieuws Regio Sport Show Video Koken & Eten

Directeur Allsafe baalt van commotie in Capelse wijk: 'We willen juist informeren'

Eric Stubbé, de directeur van Allsafe, baalt van de commotie die is ontstaan in de Capelse wijk Fascinatio. Hij is verbaasd dat bewoners zo hevig reageren op de komst van een opslagloods. „We hebben vanaf het begin iedereen willen informeren.”

Salwa van der Gaag 24-05-19, 17:26

 10  

Volgens de bewoners kwam de loods - figuurlijk - uit de lucht vallen. Opeens stond daar, aan de Fascinatio Boulevard, een gevaarte dat straks 22 meter hoog is en zes verdiepingen telt. De bewoners stellen niet geïnformeerd te zijn door de gemeente. In een [boze brief](#) aan het college van burgemeester en wethouders uiten zij hun zorgen en bezwaren.

Zo vinden zij het kwalijk dat ze nooit een brief hebben ontvangen of uitgenodigd zijn voor een informatieavond. Een tekening van het ontwerp hebben zij nooit gezien, zeggen zij. Zo'n grote loods in de kleuren geel en blauw vinden ze de wijk verzieken én ze zijn bang voor malafide praktijken.

Vervelend

„Ik vind het vervelend dat we zo ontvangen worden”, aldus Stubbé. „We hebben veel afgestemd met de gemeente en hebben vanaf het begin iedereen willen informeren. **We hebben een boekje gemaakt met alle informatie over het pand en waren bereid om aanpassingen te doen. Zo worden de gevels van steen.**”

De directeur van Allsafe deed zelfs het verzoek aan de gemeente om bij een informatieavond te zijn waar bewoners voor zouden worden uitgenodigd. Dat ging niet, kreeg hij te horen. „Ik kom nu graag alsnog in contact met de bewoners. Ik snap heel goed dat zij niet blij zijn, maar ik kan hun zorgen wegnemen. We besteden uitermate veel aandacht en geld aan veiligheid bijvoorbeeld. Onder andere met camera's. Daarnaast is maar een klein deel van het pand 24 uur per dag open. De rest van het gebouw is vanaf 06.00 uur 's ochtends tot 23.00 uur 's avonds toegankelijk.”

BIJLAGE 20: Beeldkwaliteitsplan 1999 en nota Beeldkwaliteit of Corporate Identity van Allsafe?



Allsafe Amersfoort (industrieterrein)



Allsafe Barendrecht (industrieterrein)



Allsafe Fascinatio (woonwijk)

NB: het Allsafe reclame logo van bijna 26 vierkante meter (8,0 meter bij 3,2 meter) aan de woonwijkzijde (Fascinatio Boulevard) is nog niet geplaatst aan de gevel!

Bijlage 21: Vertrouwelijk informeren van 'firma Stout' over de bouwplannen Allsafe (28-02-2018)

Van: [redacted]@capelleaandenijssel.nl
Verzonden: woensdag 28 februari 2018 15:13
Aan: [redacted]@stout.nl
CC: [redacted]@capelleaandenijssel.nl; [redacted]@capelleaandenijssel.nl; [redacted]@capelleaandenijssel.nl; [redacted]@capelleaandenijssel.nl
Onderwerp: bouwplan

Goedemiddag [redacted]

Inmiddels is er een uitwerking van het AllSafe gebouw, welke ik je hierbij **vertrouwelijk** stuur. Mijn verzoek is adhv deze uitwerking naar je woningbouw initiatief te kijken om wellicht (meer)aansluiting te vinden bij deze ontwikkeling. Hoe? weet ik niet maar daar zijn architecten voor.

Hoe nu verder?

Op vrijdag 9 maart a.s. (tijd nog niet bekend) zou ik met jou en je architect en het Qteam rond de tafel gaan om duidelijkheid te verkrijgen. Om deze bijeenkomst effectief te laten verlopen zou het mooi zijn als jouw architect nog een keer met [redacted] contact opneemt om eea voor te bereiden.

Hoor graag.

Met vriendelijke groeten,

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
bezoekadres : Riverside Offices, Schaardijk 372, 2909LA Capelle aan den IJssel

https://www.google.nl/maps/dir//Schaardijk+372,+2909LA+Capelle+aan+den+IJssel/@51.9064279,4.5397013,16z/data=!4m8!4m7!1m0!1m5!1m1!1s0x47c432e6c60cd2b0x2ab5ca55a3e986f612m2!1d4_544080412d51_9064

T: [redacted]
[redacted]@capelleaandenijssel.nl



Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

Bijlage 22: Introductieboek Allsafe 15-12-2017 bevatte wel duidelijkere beelden



GEEFT RUIMTE

ALLSAFE Mini Opslag Capelle aan den IJssel

Bedrijfsfaciliteit ALLSAFE Mini Opslag aan de Fascinatio Boulevard 702, 2909VA Capelle aan den IJssel

Introductieboek

Documentversie 7, 15 december 2017

STUDIO LARKEMIKA



Vormgeving van de ALLSAFE Mini Opslag vestigingen



Het standaard karakter van de ALLSAFE Mini Opslag voorziening bestaat uit een donkerblauw gebouw met vier gele hoeken. Aan de binnenzijde zijn de opslagunits wit met betonnen vloeren en plafonds. De opslagunits zijn van buiten zichtbaar door grote raampartijen.

Klanten kunnen het gebouw in en uit rijden via gele overheaddeuren. De binnenweg gaat bij voorkeur recht door het gebouw zodat de kans op mogelijke schade door aanrijding zo klein mogelijk is. Buiten kantoor tijden kunnen klanten via de gele 24 uren deur naar binnen.



Vestigingen Zwolle aan Ring/ N35, Amersfoort aan snelweg A28, Rotterdam aan Ring/ A20



ALLSAFE Yellow - Sikens no. F6.40.80



Gele deuren voor klanten

Kleurgebruik voor de ALLSAFE mini Opslag faciliteit

Binnen de huisstijl van ALLSAFE wordt het kleurgebruik voor alles van internetsite tot en met gebouw consequent toegepast om een optimale herkenbaarheid en duidelijkheid voor de klant te geven.

De ALLSAFE Mini Opslag gebouwen worden beheerd door twee personeelsleden. De opslagfaciliteiten in de gebouwen zijn ook toegankelijk voor gebruikers als er geen personeel aanwezig is. De gebruikers kunnen door middel van een persoonlijke toegangscode hun opslagruimte bereiken. Door het gehele gebouw zijn de gele deuren voor de klanten toegankelijk en de blauwe deuren voor het ALLSAFE Mini Opslag personeel of als vluchtroutes in gebruik. Dit geeft een gebouw dat door de klanten zelfstandig, eenvoudig en veilig is te gebruiken.

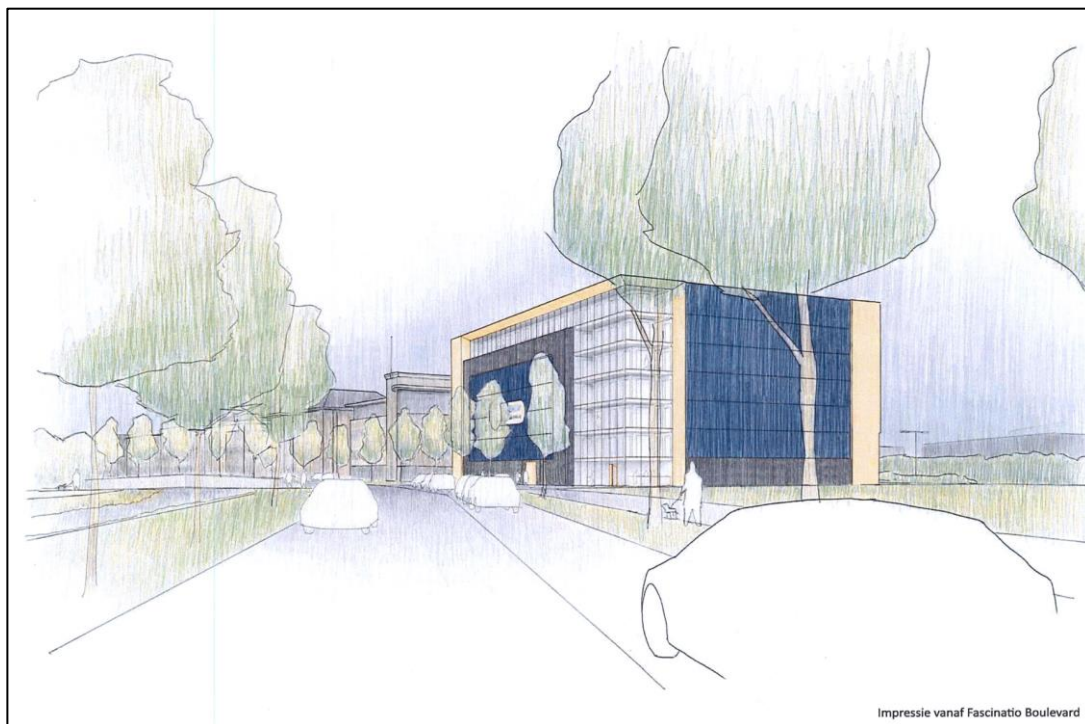


ALLSAFE Blue - RAL 5013

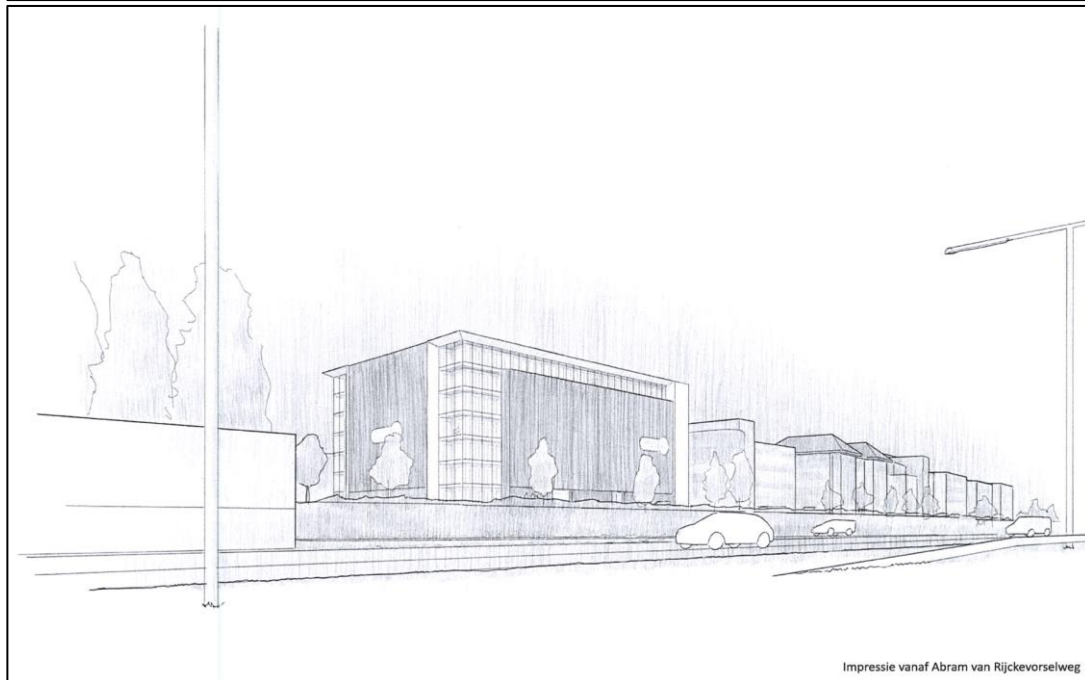


Blauwe deuren voor personeel en vluchtroutes

Bijlage 23: Artist impressions zonder niet bestaande bebouwing op naastgelegen kavel



Impressie vanaf Fascinatio Boulevard



Impressie vanaf Abram van Rijkevorselweg

Bijlage 24: Dossier omgevingsvergunning: artist impressions raadpleegbaar voor belanghebbenden (met niet-bestaand bruin bouwblok naast Allsafe)

gemeente Capelle
aan den IJssel

Handhaving en Vergunningen

ontvangst
datum: 12 SEP. 2018

nummer: 20180200

 **ALLSAFE
MINI OPSLAG** GEEFT RUIMTE

gemeente Capelle
aan den IJssel

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN HET COLLEGE
VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN
DE GEMEENTE CAPELLE AAN DEN IJSSEL

D.D. 30 OKT. 2018

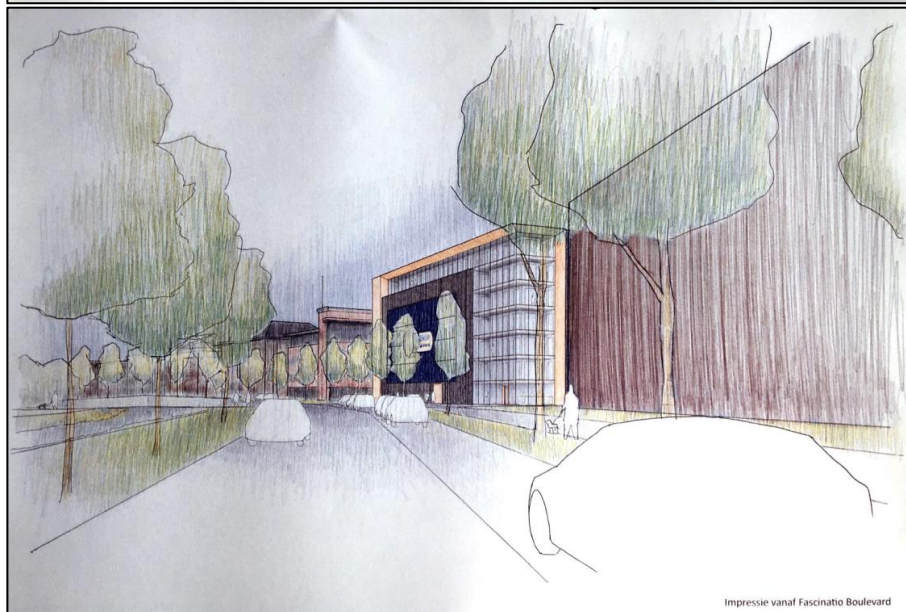
ALLSAFE Mini Opslag Capelle aan den IJssel
Bedrijfsfaciliteit ALLSAFE Mini Opslag aan de Fascinatio Boulevard 702, 2909VA Capelle aan den IJssel

Introductieboek
Documentversie 8, 6 september 2018

STUDIO LARKEMIKA



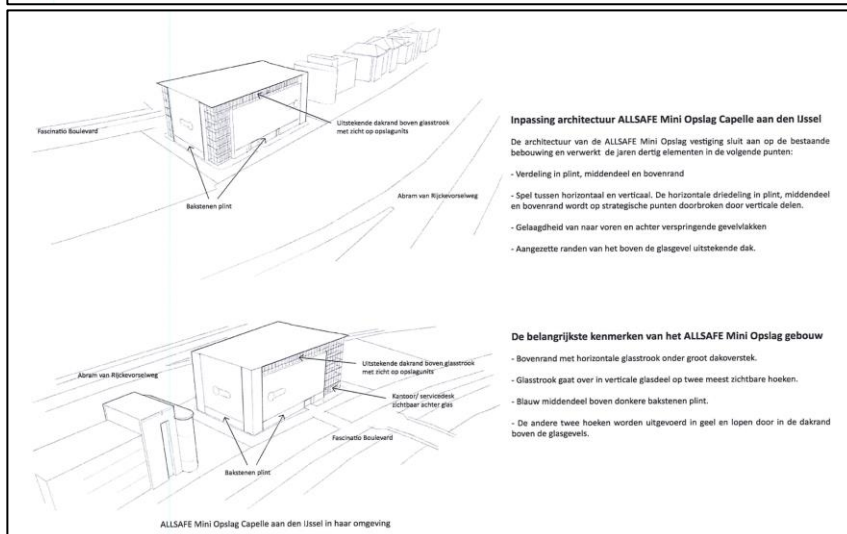
Impressie vanaf Abram van Rijckevorselweg



Impressie vanaf Fascinatio Boulevard

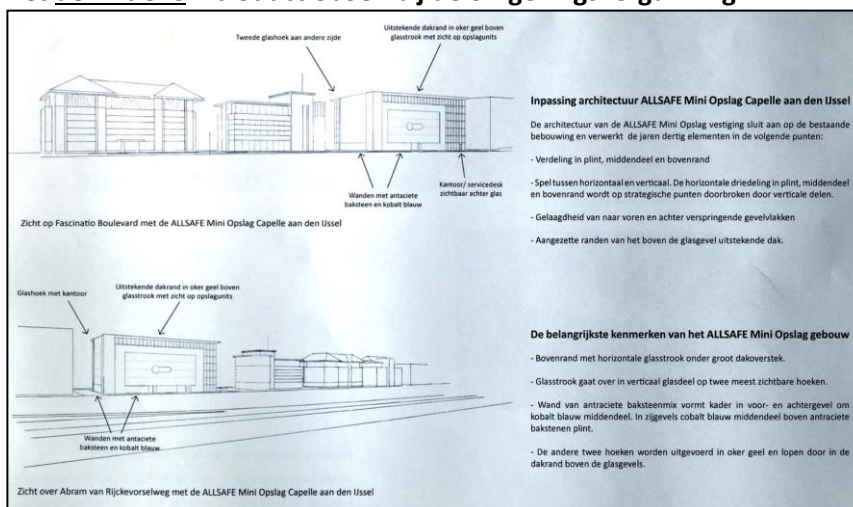
Bijlage 25: Zwart-wit impressies (eerste versies en herziene versies)

Introductieboek versie 3, d.d. 6 juli 2017:



Deze verhoudingen tonen veel meer de werkelijke impact die op basis van de luchtfoto's (bron: Linked-in Jan Bos, Groothuis Bouwgroep) zichtbaar is (zie bijlage 27).

Het definitieve introductieboek bij de omgevingsvergunning:



Het Allsafe pand oogt in lijn met Daamen en Van Sluis, zeker op de bovenste impressie. Ook hier, op beide schetsen, het ingetekende niet-bestaande bouwblok naast Allsafe.

Bijlage 26: Email ontwikkelaar Moviso Vastgoed B.V. “presentatie eventueel aan te passen”.

Van: [redacted] | Moviso Vastgoed BV
Verzonden: dinsdag 19 december 2017 19:21
Aan: [redacted] <[redacted]@capelleaandenijssel.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@allsafemanagement.nl>; [redacted] <[redacted]@allsafemanagement.nl>
Onderwerp: FW: AMO Capelle ad IJssel - Laatste presentatie voor Q team

Beste [redacted]

Zoals vanmiddag besproken ontvang je hierbij de laatste door het Q-team goedgekeurde presentatie. Graag overleg met Allsafe indien je met omwonenden cq belanghebbende gaat communiceren om de presentatie eventueel aan te passen.

Bijlage 27: De werkelijke omvang van Allsafe: o.a. luchtfoto's Groothuis Bouwgroep (Linked-in)



Bron foto's: Jan Bos, uitvoerder, Groothuis Bouwgroep.



Bron foto's: Jan Bos, uitvoerder, Groothuis Bouwgroep.



Bron foto: Wijkbewoner

Bijlage 28: Detailhandelsactiviteiten Allsafe: foto pand Allsafe en website Allsafe.



ALLSAFE Mini Opslag biedt ruimte. En dat maken we graag zo makkelijk mogelijk voor je. **Daarom kun je in al onze vestigingswinkels verschillende verhuisproducten aanschaffen, zoals verhuisdozen, boekendozen, noppenfolie en ander inpakmateriaal.** En heb je hulp nodig met het transport van jouw spullen naar de opslag in Capelle Aan Den IJssel? Dan kun je gebruik maken van onze verhuishulp of verhuisservice. Zo wordt het opslaan van je spullen bij ALLSAFE in Capelle Aan Den IJssel wel heel makkelijk!

Bijlage 29: Detailhandelsactiviteiten en de vergunningaanvraag van Allsafe

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

- Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

Terrein is ongebruikt leeg bedrijfskavel

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.

Kleine opslagruimtes verhuurd aan particulieren. Overige functies, zoals kantoor/receptie zijn ondersteunend voor hoofdfunctie. Opslag van bederfelijke, illegale en ontvlambare stoffen is niet toegestaan volgens huishoudelijk reglement.

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	6	21	12
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie	25	8838	
Kantoor	3	40	22
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties			

Bijlage 30: Parkeerbalansberekening: bijlage bij vergunningaanvraag Allsafe



ALLSAFE
MINI OPSLAG

GEEFT RUIMTE

gemeente Capelle aan den IJssel
Handhaving en Vergoeding
aankomst datum: 30
nummer: 20

ALLSAFE Mini Opslag Capelle aan den IJssel
Bedrijfsfaciliteit ALLSAFE Mini Opslag aan de Fascinatio Boulevard 702, 2909VA Capelle aan den IJssel

Parkeerbalansberekening & rijcurves
Documentversie 1, 30 augustus 2018

STUDIO LARKEMIKA

gemeente Capelle aan den IJssel
BENOEMD BIJ BESLUIT VAN HET COLLEGE
VAN VERGEEFERS EN VERHOUDERS VAN
DE DOUANE TE CAPELLE AAN DEN IJSSSEL
D.D. 30 OKT. 2018

Parkeerbalansberekening

Omschrijving functie en parkeerbehoefte

De ALLSAFE Mini Opslag Capelle a/d IJssel is een faciliteit voor het verhuren van opslagruimte voornamelijk aan particulieren. Het beperkte assortiment aan spullen in hun ondersteunende winkel maakt dat dit aanpalend is en dus geen detailhandel. De faciliteit maakt deel uit van een landelijk opererend bedrijf met 20 vestigingen.

Tussen 9:00 en 18:00 zijn in het gebouw twee personeelsleden aanwezig. Gemiddeld komen er bij een geheel verhuurde faciliteit van deze afmeting 14 klanten per dag. Er zijn op de drukste momenten 9 klanten met 3 auto's aanwezig. Voor het gebruik van de opslagfaciliteit rijden de klanten met hun auto of busje het gebouw binnen om hun goederen te kunnen brengen en ophalen. Voor deze parkeerbehoeften is absoluut ruim voldoende voorzien in parkeergelegenheid op de kavel en in het gebouw. Het parkeergemak is essentieel voor de service.

Door het beperkte verkeer die ook nog eens voornamelijk buiten de spitsmomenten vallen dragen ze bij aan afname van verkeersbewegingen in de spits en door efficiënte als klein logistiek centrum aan verkeersbewegingen in het algemeen.

Parkeerberekening

Het gebouw heeft 9473 m² BVO vloeroppervlak. Op de kavel zijn 7 (buiten op perceel) + 9 (binnen) = 16 parkeerplaatsen. Dit is minder dan volgens de gevraagde norm. Het is echter voor de ALLSAFE Mini Opslag faciliteit absoluut ruim voldoende. Voor de ALLSAFE gebouwen hanteert ALLSAFE een minimum norm van 1 parkeerplek per 1000 m². Daarom doen wij het verzoek om onze afwijkende parkeervoorziening wel goed te keuren.

Casestudy ALLSAFE Mini Opslag Arnhem

Om aan te tonen dat de faciliteit voldoende parkeerplaatsen heeft, tonen wij hierna het voorbeeld van de in 2015 gerealiseerde ALLSAFE Mini Opslag Arnhem aan de Meander 151 te Arnhem.

Dit gebouw heeft 6000 m² BVO. Voor deze faciliteit is rekening gehouden met een maximale gelijktijdige bezetting met 2 personeelsleden en 6 klanten met 2 auto's. Er zijn op het terrein 6 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn in het gebouw 6 parkeerplaatsen voor afgifte van goederen. Dit voldoet ruim voor deze voorziening. Buiten het eigen terrein is er verder geen mogelijkheid voor klanten en personeel van ALLSAFE om te parkeren.

Met deze casestudy mag gesteld worden dat de voorziene parkeergelegenheid van de ALLSAFE Mini Opslag Capelle a/d IJssel ruim voldoet.

Impressie
ALLSAFE Mini Opslag Arnhem
voor casestudy

Bijlage 31: Vragen over veiligheid, BOF 1-10-2018

Verslag Breed Overleg Fascinatio (BOF)

Datum: 10 oktober 2018

Agenda:

1. Opening en welkom	
2. Mededelingen Er zijn diverse afmeldingen, zie lijst met aan- en afwezig. (Uiteindelijk 26 personen present).	
3. Voorstelronde	Kennisgeving
4. Fysieke ontwikkelingen aan de 'overzijde' in 't Rivium Er is een enorme vraag naar woningbouw en bedrijven. In Fascinatio komen er waarschijnlijk geen nieuwe uitgesproken kantoorpanden bij. Er is veel parkeerdruk door de grote bedrijfspanden met veel personeel in Fascinatio. De vergunning voor de grote wasstraat is verleend. Bij het nieuwe pand van All Safe is er mogelijk een onveilige verkeerssituatie. Deze zal worden geïnventariseerd.	

Bijlage 32: Verkeersveiligheid inrit/uitrit: slagboom met aanmeldportaal zorgt voor blokkade trottoir en eventueel doorgaande fietspad (2-richtingsverkeer)



Bovenste foto: lengte van de bestelbus van gevel Allsafe tot circa halverwege het trottoir.

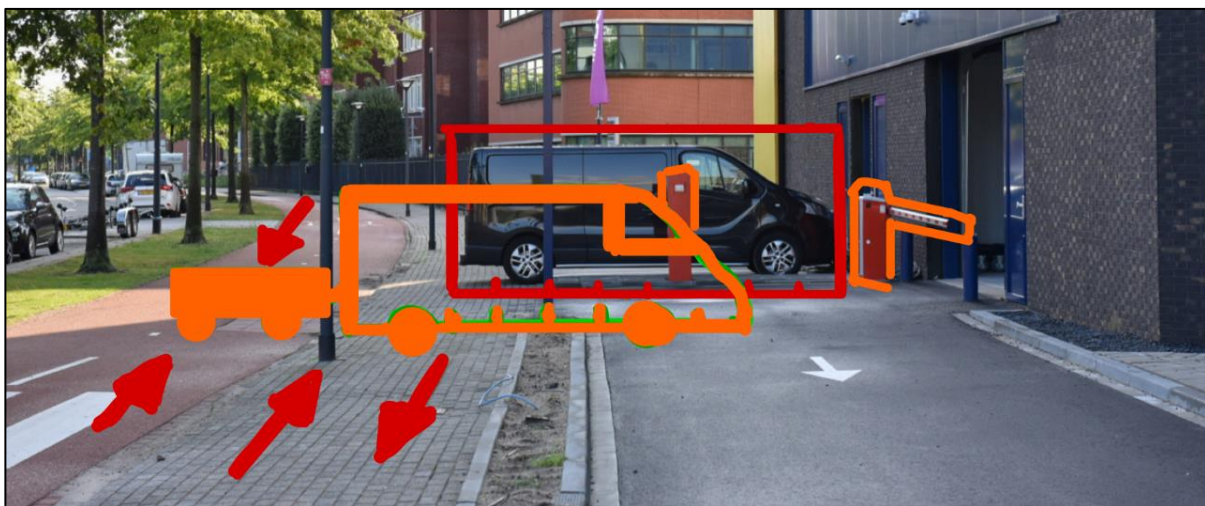


Foto: Deze impressie toont een bestelbus die zich bij het portaal aanmeldt, voordat de slagboom kan worden geopend. Bestelbus belemmert in ieder geval het volledige trottoir, met aanhanger mogelijk gehele fietspad.

Bijlage 33: Afwijzing bouwstop inrit / uitrit verkeersveiligheid

Aangegeven wordt dat de in- en uitrit van Allsafe zich bevindt op een zeer druk verkeerspunt, vlakbij een brug en een rotonde. Dit is correct maar hierin wordt geen belemmering gezien. Het perceel wordt ontsloten door middel van een in- en uitritconstructie op de Fascinatio Boulevard. Andere bedrijven en percelen zijn op eenzelfde wijze op de Fascinatio Boulevard ontsloten. Daaronder zijn ook percelen en bedrijven die fors meer verkeer genereren dan Allsafe. Dat het verkeer van en naar het perceel het trottoir en fietspad kruist, is uiteraard gebruikelijk bij een uitritconstructie en vormt geen belemmering.

Tevens wordt aangegeven dat een voertuig dat zich aanmeldt voor de slagboom (deels) stil staat op het trottoir. Dit klopt. **Dat hierdoor zoals beschreven zeer onveilige situaties ontstaan, wordt niet gedeeld. De verkeersgeneratie van de voorziening van Allsafe is relatief beperkt.** Bij het aanmelden kan het voorkomen dat een voertuig deels op het trottoir staat, maar dit is voor het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) langs de Fascinatio Boulevard goed zichtbaar. Er wordt dus niet bestreden dat de doorgang van het langzaam verkeer op momenten kan worden gehinderd, maar dit is niet ongebruikelijk bij een in- en uitritconstructie en leidt niet per definitie tot een onveilige situatie.

Bijlage 34: Besluitstuk college van B&W: niet bestaand WOP overleg 14-12-2017

Participatie

Omdat het plan gerealiseerd kan worden conform de in de bestemmingsplan opgenomen regels is een speciale informatieavond voor omwonenden niet aan de orde. Het bouwplan is op 14 december 2017 in het WOP besproken.

Door een bewoner is navraag gedaan naar deze datum:

In een email van 11 oktober 2018 wordt gesteld "[...] De presentatie in het WOP Fascinatio van Allsafe is als onderdeel van een presentatie van alle initiatieven in Fascinatio geweest op 14 december 2017 [...]". Graag ontvang ik een kopie van uitnodiging, agenda en notulen van deze WOP vergadering.

Dit leverde het volgende antwoord (d.d. 2 september 2019) van de gemeente op:

Antwoord:

Navraag intern heeft geleerd dat de datum van 14 december 2017 verwijst naar een WOP-vergadering in Capelle West. De correcte datum moet zijn 6 december 2017 en dit was een Breed Overleg (BOF).

Het Breed Overleg is een kort samenzijn met wijkpartners om ontwikkelingen met elkaar te delen, waarbij in 2017 nog geen sprake was van formele agenda's of notulen. Wel kunnen wij u de presentatie verstrekken die is gegeven bij het BOF van 6 december 2017.

Bijlage 35: Motivering afwijzing bouwstop: geen melding verdwijnen openbare parkeerplaatsen

In de omgevingsvergunning is per abuis vermeld dat de aanleg van de inrit niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats. Dit blijkt echter wel het geval te zijn, er zullen echter geen 3, maar 2 parkeerplaatsen verdwijnen. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit het aanleggen van een inrit heeft het college beoordelingsvrijheid. Dit wil zeggen dat het college de vergunning had kunnen weigeren wanneer dit ten koste gaat van parkeerplaatsen. Dit hoeft echter niet. In de meeste gevallen wordt er door een verkeerskundige van de gemeente gekeken naar de bezettingsgraad. De maximale

In de omgevingsvergunning is het volgende overwogen en gemotiveerd:

Allsafe heeft haar parkeerbehoefte laten bepalen in de studie 'ALLSAFE Mini Opslag Capelle aan den IJssel - Parkeerbalansberekening & rijcurves' van Studio Larkemika, documentversie 1 van 30 Augustus 2018. Hierin wordt aangetoond dat Allsafe een zeer specifieke bedrijfsvoering kent waarvoor ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.

Het gebouw heeft 9.473 m2 BVO vloeroppervlak, en bestaat uit relatief kleine opslagruimten die voornamelijk door particulieren gebruikt worden. Laden en lossen gebeurt inpandig: klanten reiden met hun auto in het gebouw en kunnen hun spullen met karretjes naar hun opslagruimte brengen.

Op de kavel zijn 7 (buiten op perceel) + 9 (binnen) = 16 parkeerplaatsen. Tussen 9:00 en 18:00 zijn in het gebouw twee personeelsleden aanwezig. Gemiddeld komen er bij een geheel verhuurde faciliteit van deze afmeting 14 klanten per dag. Er zijn op de drukste momenten 9 klanten met 3 auto's aanwezig. Voor het gebruik van de opslagfaciliteit rijden de klanten met hun auto of busje het gebouw binnen om hun goederen te kunnen brengen en ophalen. Dat deze cijfers realistisch zijn blijkt onder meer uit de in het rapport opgenomen casestudie van een vergelijkbare vestiging van Allsafe in Arnhem.

Er zijn dus voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

Bijlage 36: Omgevingsvergunning inrit: ten onrecht is geheel niets overwogen t.a.v. de 4 genoemde aspecten (a t/m d)

Behorende bij brief nummer: R41/1052799

pagina: 11

MOTIVERING VAN HET BESLUIT VOOR DE ACTIVITEIT UITWEG/INRIT MAKEN, HEBBEN OF (GEBRUIK) VERANDEREN

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het maken van een inrit ten behoeve van het bouwen van een bedrijfsgebouw, ALLSAFE Mini Opslag, aan de Fascinatio Boulevard 708, liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

Op grond van artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2018 zijn bepalingen opgenomen over het maken, veranderen van een uitweg. Artikel 2:12, lid 2 bepaalt dat een vergunning slechts kan worden geweigerd in het belang van:

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Daarom zijn de door u ingediende gegevens getoetst aan deze bepalingen.

Ten aanzien onder a.

Het veilig gebruik van de weg zal niet worden aangetast als gevolg van het aanleggen van een inrit.

Ten aanzien onder b.

De aanleg van de inrit gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats.

Ten aanzien onder c.

Er is geen openbaar groen aanwezig op de betreffende locatie.

Ten aanzien onder d.

Hiervan is geen sprake.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor het maken van een inrit ten behoeve het bouwen van een bedrijfsgebouw, ALLSAFE Mini Opslag, aan de Fascinatio Boulevard 708, te verlenen.

Bijlage 37: Email verkeerd informeren Allsafe management besluit B&W d.d. 24-10-2018

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 24 oktober 2018 18:01
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@capelleaandenijssel.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@capelleaandenijssel.nl>
Onderwerp: Allsafe / Carwash

Hoi [REDACTED] en [REDACTED]

Als ik het me goed herinner hebben we aan de heren van Allsafe vanochtend verteld dat het college geen besluit hoeft te nemen. Ik begrijp net van [REDACTED] dat de Omgevingsvergunning voor Allsafe volgende week in het college behandeld wordt omdat er op 3 punten moet worden afgeweken. Moeten we dit misschien toch nog met [REDACTED] communiceren?

Groet, [REDACTED]

gemeente **Capelle**
aan den IJssel



Gemeente Capelle aan den IJssel
Rivierweg 111, 2903 AR Capelle aan den IJssel
Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel
T. [REDACTED]
M. [REDACTED]
E. [REDACTED]@capelleaandenijssel.nl
I. www.capellebouwtaandestad.nl
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

Bijlage 38: Omgevingsvergunning: advies REO nodig

Binnen bestemmingsplan "Fascinatio – Capelsebrug" hebben de gronden de (enkel) **bestemming 'Bedrijf'**. Op grond van deze bestemming zijn bedrijven uit ten hoogste de categorie 3.1. van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Fascinatio-Capelsebrug'". Bedrijfsgebouwen ten behoeve van opslag is hierin toegestaan. Op grond van artikel 3.2.1. onder f mag de maximale perceelsoppervlakte per bedrijf **ten hoogste 2.000 m²** bedragen. Op grond van artikel 3.3.1. kan bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van dit maximum tot een perceelsoppervlakte van ten hoogste 5.000 m². **Toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan na advies van het Regionaal Economisch Overlegorgaan Regio Rijnmond (REO).**

Bijlage 39: Advies REO d.d. 6 september 2018 over afwijking perceelgrootte

7. Afwijking perceeloppervlak, advies Regionaal overlegorgaan Regio Rijnmond (REO)

Op pagina 9 en 10 van de omgevingsvergunning is vermeld dat advies van het REO nodig is ten aanzien van de afwijking van het perceeloppervlak.

Graag ontvang ik een kopie van:

- alle correspondentie gevoerd met het REO / MRDH ten aanzien van het advies / de toetsing van de omgevingsvergunning voor Allsafe t.a.v. de afwijking van de kavelgrootte;
- het specifieke advies van het REO / MRDH ten aanzien van de invulling van het kavel Allsafe;
- documentatie op basis waarvan door de gemeente is vastgesteld (en door mij vast te stellen is) dat het MRDH hier inderdaad en geen rol hoefde te spelen en dit schriftelijk aan de gemeente heeft bevestigd.

Antwoord:

Op 6 september 2018 hebben wij de MRDH advies gevraagd over afwijking van de perceel grootte. Op dezelfde dag heeft de MRDH geantwoord dat zij bij opslag van goederen geen rol heeft omdat hier binnen het REO (en dus later de MRDH) geen afspraken over zijn gemaakt, Zie bijlage.

Bijlage 40: Kadaster kavel Allsafe

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Capelle aan den IJssel E 3783

Kadastrale objectidentificatie : 015730378370000

Locatie Fascinatio Boulevard 708

2909 VA Capelle aan den IJssel

Kadastrale grootte 2.443 m²

Grens en grootte Voorlopig

Coördinaten 97323 - 436653

Omschrijving Terrein (nieuwbouw - wonen)

Koopsom € 695.000

Koopjaar 2019

Ontstaan uit Capelle aan den IJssel E 3676

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 75202/127

Ingeschreven op 15-03-2019 om 13:15

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde Allsafe Mini Opslag VI B.V.

Adres Oude Rielseweg 11

5032 SH TILBURG

Statutaire zetel 'S-GRAVELAND

KvK-nummer 32132128 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Bijlage 41: Kadaster kavel Hervast

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Capelle aan den IJssel E 3674

Kadastrale objectidentificatie : 015730367470000

Kadastrale grootte 3.017 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 97271 - 436631

Omschrijving Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)

Koopsom € 2.736.185

Koopjaar 2016

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit Capelle aan den IJssel E 3558

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 68034/39

Ingeschreven op 04-04-2016 om 09:00

Naam gerechtigde Hervast B.V.

Adres Kade 34

3371 EP HARDINXVELD-GIESENDAM

Postadres Postbus 138

3370 AC HARDINXVELD-GIESENDAM

Statutaire zetel HARDINXVELD-GIESENDAM

Bijlage 42: Email gemeente n.a.v. interesse Allsafe: Het wordt druk!

Van: Erwin Wigt

Verzonden: zondag 22 januari 2017 22:20:57

Aan: Eric Faassen

Onderwerp: RE: Fascinatio Boulevard

Urgentie: Normal

Ik heb het uitgezet.. **Mooi dat deze kavel ook interesse heeft. Het wordt druk!**

Van: Eric Faassen

Verzonden: donderdag 19 januari 2017 13:34

Aan: Erwin Wigt

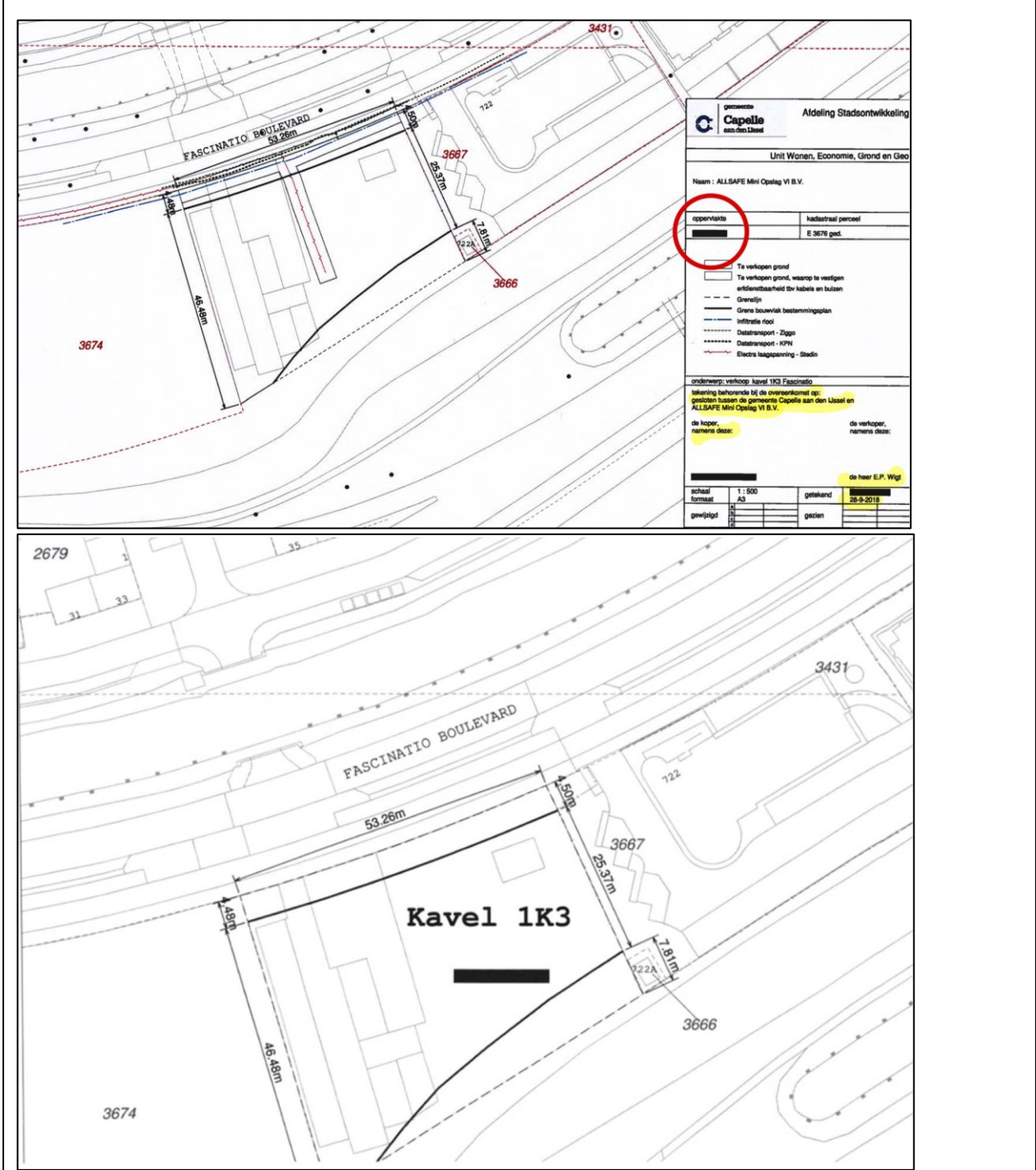
Onderwerp: Fwd: Fascinatio Boulevard

Omdat  op vakantie is ter afhandeling aan jou.

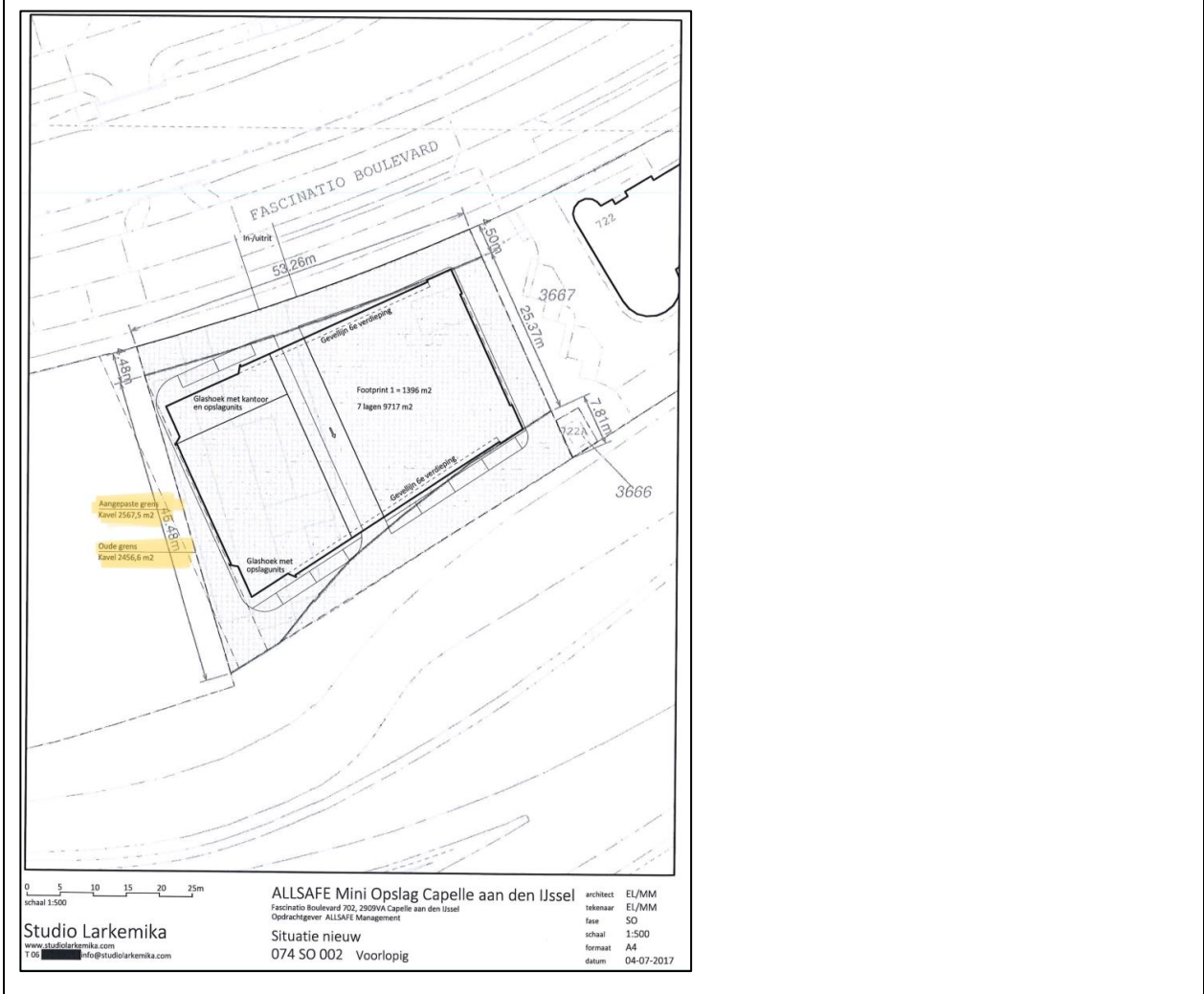
Gr Eric

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Bijlage 43: Voorbeelden zwarting kaveloppervlak



Bijlage 44: Document uit wob-verzoek (oude grens, aangepaste grens)



Bijlage 45: Criminaliteit en opslagbranche: diverse artikelen.

94 Georganiseerde criminaliteit in Nederland

grote lijnen een spectrum worden aangegeven. Dat spectrum omvat onwetende derden, dienstverleners die 'geen vragen stellen', derden die doelbewust meewerken en professionele facilitators.

Onwetendheid en standaarddienstverlening

In verschillende gevallen is het duidelijk dat een ondernemer niets meer doet dan het leveren van een gewone, 'standaard'-dienst, dat wil zeggen een dienst die onder normale omstandigheden wordt geleverd en waarbij geen afwijkende voorwaarden van toepassing zijn. Er is voor de desbetreffende ondernemers dan over het algemeen geen reden om argwaan te krijgen. Enerzijds gaat het hier om ondernemers die in alle openheid worden ingeschakeld maar dan wel zonder door hun klant – het criminele samenwerkingsverband – geïnformeerd te zijn over zijn bedoelingen. Hiervan is bijvoorbeeld sprake in twee zaken waarin voor de opslag van respectievelijk versnijdingsmiddelen en drugs gebruik wordt gemaakt van opslagbedrijven. We geven hier een fragment uit één van die zaken.

Een crimineel samenwerkingsverband dat zich toelegt op de handel in versnijdingsmiddelen voor harddrugs gebruikt voor opslag van de middelen zowel eigen voorzieningen als ruimtes van een transportbedrijf en van een bekend opslagbedrijf. Beide bedrijven zijn niet op de hoogte van de bedoelingen van hun klanten (één van de onderzochte casussen).³³

318 Georganiseerde criminaliteit in Nederland

- Passas, N. (2005). *Informal value transfer systems and criminal activities*. Den Haag: WODC. Cahier 2005-1.
- Perry, M.K. (1989). Vertical integration: Determinants and effects. In R. Schmalensee & R. Willig (red.), *Handbook of Industrial Organization*, Volume 1 (pp. 183-255). New York, NY: North Holland.
- Port, M. van der Port (2001). *Geliquideerd: Criminele afrekeningen in Nederland*. Utrecht: Universiteit Utrecht, Willem Pompe Instituut voor Strafrechtwetenschappen.
- Potter, G.W. (1994). *Criminal organisations: Vice, racketeering, and politics in an American city*. Prospect Heights: Waveland Press.
- Punt, H.G. (2011). *Praktijkboek Ontneming van het wederrechtelijk verkregen voordeel*. Den Haag: Sdu uitgevers.
- Put, S. (2010). 'Het is mis in de opslagbranche'. *Secondant*, 24 (juli-augustus 2010), 49-53.

REPORTAGE Bestuurlijk Dossier Opslagplaatsen

“HET IS MIS IN DE OPSLAGBRANCHE”

Bedrijfsleven

Criminelen gaan er vaak vandoor met waardevolle spullen. Helers schaffen de gestolen spijkerbroeken, bromfietsen of juwelen op een later tijdstip aan. Waar bevinden die goederen zich in de periode gelegen tussen diefstal en afzet? Met die vraag kwam de divisie Recherche van de regio Utrecht tot het Bestuurlijk Dossier Opslagplaatsen. Belangrijkste conclusies: opslagplaatsen zijn voor criminelen een veilig onderkomen én vormen een gevaar voor de directe omgeving.

Shurgard moet beter opletten aan wie ze opslagboxen verhuurt, 1 box in Eindhoven moet jaar dicht

DEN BOSCH - Opslagbedrijf Shurgard weet dat 'Zuid-Nederland een apart risicogebied is' en waakt er voor dat er geen drugs worden opgeslagen, zo bezwoer het bedrijf dinsdagmorgen in een kort geding. Dat gelooft de burgemeester van Eindhoven best, maar volgens hem moet het bedrijf meer doen. En voor een enkele box is het te laat, die moet een jaar dicht omdat er xtc-pillen lagen.

Max Steenberghe 08-08-17, 15:22 Laatste update: 19:03 Bron: ED

Bijlage 46: Reden afwijzen verzoek toepassen excessenregeling d.d. 1-07-2019

Wij hebben op 30 oktober 2018 een omgevingsvergunning voor de bouw van het gebouw van Allsafe verleend. Aan ons besluit ligt mede het **positieve welstandsadvies van het Q-team** ten grondslag. **Het uiterlijk van het gebouw is derhalve preventief getoetst.** Op grond van het uitgebrachte welstandsadvies voldoet het gebouw aan redelijke eisen van welstand. De vergunning is inmiddels rechtens onaantastbaar. In het kader van de rechtszekerheid mag de vergunninghouder er vanuit gaan dat het vergunde gerealiseerd mag worden. **Voor een repressieve welstandstoets in de vorm van het toepassen van de excessenregeling zien wij geen enkele aanleiding.** Derhalve wijzen wij ook uw verzoek tot het toepassen van deze regeling af.

Bijlage 47: De excessenregeling in relatie tot Allsafe

EXCESSENREGELING CAPELLE A/D IJSSEL

*[...] op grond waarvan gedwongen kan worden
bouwwerken [...] aan te passen.*



1	[...] bouwwerken die ernstig uit de toon vallen [...]	<input checked="" type="checkbox"/>
2	[...] Het gaat hierbij niet om gebouwen die mooi of lelijk zijn, maar niet als passend worden beschouwd [...]	<input checked="" type="checkbox"/>
3	[...] een buitensporigheid in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident is [...]	<input checked="" type="checkbox"/>
4	[...] zaken waaraan een groot deel van de mensen zich stoort [...]	<input checked="" type="checkbox"/>
5	[...] Armoedig materiaalgebruik [...]	<input checked="" type="checkbox"/>
6	[...] Toepassing van felle of contrasterende kleuren [...]	<input checked="" type="checkbox"/>



(bron foto: Linked-in, Jan Bos, Groothuis Bouwgroep)

Bijlage 48: De plek van de toekomstige inrit/uitrit. Openbaar groen en openbare parkeerplaatsen gaan verloren.



Foto: openbaar groen en openbare parkeerplaatsen gaan verloren.

3 Details uitrit	
Wat zijn de afmetingen van de bestaande in- of uitrit?	15185mm
Wat worden de afmetingen van de in- of uitrit in de nieuwe situatie?	10150mm
Welk materiaal wordt gebruikt?	Zoals gemeentelijk beleid op die locatie
Zijn er obstakels aanwezig die het aanleggen of het gebruiken van de in- of uitrit in de weg staan?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

Onder: Het aanvraagformulier voor de vergunning werd onjuist ingevuld. Lantaarnpaal, openbaar groen en openbare parkeerplaatsen zijn wel degelijk obstakels.

Bijlage 49: Reactie unit vergunningen toezicht en handhaving richting een bewoner in Fascinatio bij navraag/ aanvraag plaatsen carport: "streng welstandsbeleid"

<p>Naast het hierboven genoemde bestemmingsplan geldt er ook nog het algemene bestemmingsplan m.b.t. parkeren.</p> <p>Met betrekking tot de welstandsaspecten geldt er een regulier (in de volksmond streng) welstandsbeleid.</p> <p>Alvorens een plan te kunnen behandelen moeten er goede bouwkundige tekeningen worden voorgelegd.</p> <p>U heeft aangegeven uw huidige aanvraag in het olo te zullen intrekken. En in een later stadium een nieuwe aanvraag in te dienen eventueel samen met één of meerdere burens.</p> <p>De gegevens m.b.t. het bestemmingsplan kunt u terugvinden op de site www.ruimtelijkeplannen.nl</p>	<p>Ik ga er vanuit u in dit stadium naar behoren te hebben geïnformeerd</p> <p>Met vriendelijke groet</p> <p>B.P. [redacted]</p> <p>Medewerker vergunningen Unit vergunningen toezicht en handhaving</p> <p>gemeente Capelle aan den IJssel </p>
--	--

Bijlage 50: Omgevingsvergunning: vereisten gereedmelding

Mededelen aanvang en beëindiging werk

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste 2 werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt **uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden** waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning **schriftelijk** van de beëindiging van die werkzaamheden **in kennis gesteld**.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, **wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.**

Start- en gereedmelden van de bouwwerkzaamheden kan via e-mail naar het adres bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl.

Bijlage 51: Artikel 38 vragen: Beeldkwaliteitsplan en Nota Beeldkwaliteit 2017 gelden nog steeds

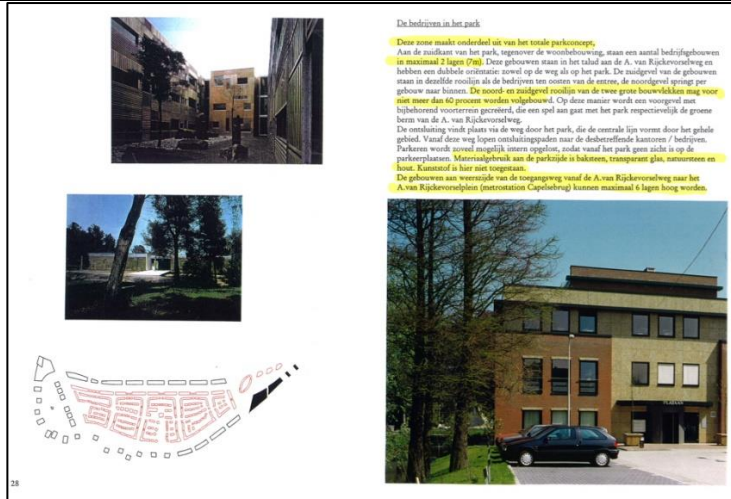
Vraag 1

In de welstandsnota 2017 wordt het beeldkwaliteitsplan Fascinatio genoemd als een nog geldig beeldkwaliteitsplan. Onderschrijft het college dat nog steeds? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Ja.

Bijlage 52: Beeldkwaliteitsplan 1999 in het gebied van de carwash



De bedrijven in het park

Deze zone maakt onderdeel uit van het totale parkconcept. Aan de zuidkant van het park, tegenover de woonbebouwing, staan een aantal bedrijfsgebouwen in maximaal 2 lagen (7m). Deze gebouwen staan in het talud aan de A. van Rijkevorselweg en hebben een dubbele oriëntatie: zowel op de weg als op het park. De zuidgevel van de gebouwen staan in dezelfde rooilijn als de bedrijven ten oosten van de entree, de noordgevel springt per gebouw naar binnen. De noord- en zuidgevel rooilijn van de twee grote bouwvlekken mag voor niet meer dan 60 procent worden volgebouwd. Op deze manier wordt een voorgevel met bijbehorend voorterrein gecreëerd, die een spel aan gaat met het park respectievelijk de groene berm van de A. van Rijkevorselweg.

De ontsluiting vindt plaats via de weg door het park, die de centrale lijn vormt door het gehele gebied. Vanaf deze weg lopen ontsluitingspaden naar de desbetreffende kantoren / bedrijven. Parkeren wordt zoveel mogelijk intern opgelost, zodat vanaf het park geen zicht is op de parkeerplaatsen. Materiaalgebruik aan de parkzijde is baksteen, transparant glas, natuursteen en hout. Kunststof is hier niet toegestaan.

De gebouwen aan weerszijde van de toegangsweg vanaf de A. van Rijkevorselweg naar het A. van Rijkevorselplein (metrostation Capelsebrug) kunnen maximaal 6 lagen hoog worden.

De bedrijven in het park

Deze zone maakt onderdeel uit van het totale parkconcept. Aan de zuidkant van het park, tegenover de woonbebouwing, staan een aantal bedrijfsgebouwen in maximaal 2 lagen (7m). Deze gebouwen staan in het talud aan de A. van Rijkevorselweg en hebben een dubbele oriëntatie: zowel op de weg als op het park. De zuidgevel van de gebouwen staan in dezelfde rooilijn als de bedrijven ten oosten van de entree, de noordgevel springt per gebouw naar binnen. De noord- en zuidgevel rooilijn van de twee grote bouwvlekken mag voor niet meer dan 60 procent worden volgebouwd. Op deze manier wordt een voorgevel met bijbehorend voorterrein gecreëerd, die een spel aan gaat met het park respectievelijk de groene berm van de A. van Rijkevorselweg.

De ontsluiting vindt plaats via de weg door het park, die de centrale lijn vormt door het gehele gebied. Vanaf deze weg lopen ontsluitingspaden naar de desbetreffende kantoren / bedrijven. Parkeren wordt zoveel mogelijk intern opgelost, zodat vanaf het park geen zicht is op de parkeerplaatsen. Materiaalgebruik aan de parkzijde is baksteen, transparant glas, natuursteen en hout. Kunststof is hier niet toegestaan.

De gebouwen aan weerszijde van de toegangsweg vanaf de A. van Rijkevorselweg naar het A. van Rijkevorselplein (metrostation Capelsebrug) kunnen maximaal 6 lagen hoog worden.

Bijlage 53: IJssel en Lekstreek: aanvraag vergunning gevelreclame en inrit carwash

Voor de activiteit: bouwen, kelder onder woning.

Datum ontvangst: 10 juli 2019

Sauerdal 2

Voor de activiteit: bouwen, wijzigen kozijn.

Raadhuisstraat ter hoogte van huisnummer 7-9

Voor de activiteit: kappen, twee monumentale kastanjes in verband met aantasting van de stam.

Hoek Barckalaan-Abram van Rijckevorselweg

Voor de activiteiten: **aanbrengen van gevelreclame en aanleggen van een inrit naar garage.**

Let op: U kunt geen bezwaar maken tegen een vergunningaanvraag. U kunt pas bezwaar maken nadat een vergunning is verleend.

Bijlage 54: Nota Beeldkwaliteit 2017: Reclames, rolluiken en installaties meeontwerpen

B

7 Bedrijven en Kantoorlocaties

Ruimtelijke inpassing:

- De totale compositie van de bebouwing op één perceel is samenhangend.
- Representatieve bebouwing is gericht op de straat of belangrijkste openbare ruimte.
- Aan de randen van de werkgebieden moet de situering van de gebouwen afgestemd worden op de aangrenzende gebieden en/ of het landschap.

Bouwwerk op zichzelf:

- Nieuwbouw zoekt aansluiting bij de bouwmassa's binnen het bouwblok als geheel.
- In de gebieden zijn voornamelijk platte daken of bijzondere dakvlakken toegepast.
- Abstracte gevelopzet met heldere geleiding.
- Accenten binnen volume mogelijk.
- Entrées onderscheiden zich in of aan de gevel, mits in samenhang met de massa.
- Toepassen van open hekwerken en/of beplanting als erfafscheidingen.
- **Bij nieuwbouw worden reclames, rolluiken en installaties meeontworpen.**

Uitwerking (materiaal, kleur & detaillering):

- Entrées zijn uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.
- Eén duidelijk en toekomstbestendig gevelmateriaal.
- Gedekte kleuren toepassen.

Bijlage 55: Diverse antwoorden van de gemeente aan bewoners

Antwoord

Het Q-team heeft namens ons college de opdracht om de beeldkwaliteit te borgen. Er zijn meerdere bijeenkomsten geweest van het Q-team waarin dit initiatief is begeleid (zie verslagen). Naar aanleiding hiervan zijn enkele grote wijzigingen doorgevoerd, zoals baksteen als hoofdmateriaal in de gevel, een 3-deling in het gebouw (plint, middendeel en dak) en verbijzondering van hoeken en dakranden.

e) Steenstrips zijn oorspronkelijk dunne bakstenen die, met echt voegwerk, op een vlakke ondergrond gelijmd worden om een wand in schoonmetselwerk te suggereren. De dikte van de steenstrip varieert van ca. 20 tot 50 mm. Voor een aantal toepassingen is men het voordeel van steenstrips gaan waarderen: een luxe uiterlijk terwijl minder materiaal wordt toegepast. De aanduiding steenstrip was duidelijker geweest, maar de term baksteen is feitelijk niet onjuist.

c) Het gebouw heeft zoals in het beeldkwaliteitsplan is benoemd een dubbele oriëntatie, staat in de rooilijn met de andere gebouwen, is langgerekt en heeft een eigen architectuur (het beeldkwaliteitsplan plaatst dit in een context dat de architectuur per bouwblok moet verschillen). Architectuur en functie van een gebouw zijn nauw aan elkaar verbonden. Het pand ziet er daarom dus ook anders uit dan een kantoorgebouw of woning in een jaren 30 stijl. De sfeer en beleving van jaren 30 architectuur is geborgd in de driedeling van de gevelopbouw (plint, middendeel en geaccentueerd dakprofiel). Bedrijfsgebouwen uit de jaren 30 worden daarbij vaak gekenmerkt door functionele gevels en grote glazen accenten in de gevel, zoals hier ook toegepast in 2 hoeken en de bovenste verdiepingslaag.

Het gehele gebouw staat op een baksteen plint en de beeldbepalende gevels zijn opgetrokken uit baksteen kaders als basismateriaal. De kleur van het baksteen bevindt zich in het gevraagde rood-paarse spectrum aan de paarse kant.

d) In het beeldkwaliteitsplan staan op pagina 27 de criteria van toepassing op deze locatie. Er wordt slechts gesproken over "basismateriaal is baksteen in het rood paarse spectrum". Die basis is aanwezig. Overige materialen zijn niet gespecificeerd. In het Qteam verslag van 6-10-2017 is te lezen dat "qua materiaalgebruik is gekozen voor een donkere bakstenen plint, kobaltblauwe gevels met glasgevels aan de buitenhoeken (overhoeks) en een glaslijn die aan de bovenzijde doorloopt. Voor de kobaltblauwe panelen is gekozen voor een verfijnde paneelsoort die toch een strak gevelbeeld te creëert. Alle materialen zijn voor de definitieve beoordeling door het Qteam beoordeeld.

Bijlage 56: Antwoord aan Daamen van Van Sluis d.d. 27-5-2019

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 27 mei 2019 14:024
Aan: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Allsafe
Urgentie: Normal

Beste [REDACTED]

Zoals je reeds uit de wijk en in de krant hebt kunnen vernemen, is er veel commotie omtrent de bouw van het perceel naast jullie.

Wij hebben intern de feiten op een rij gezet en hieruit blijkt dat de bouwvergunning terecht is verleend. De bebouwing past binnen het huidige bestemmingsplan (ook qua hoogte). Over het materiaal- en kleurgebruik valt altijd te twisten en derhalve is dit plan meerdere malen binnen het zogenaamde Q-team (Welstandsteam) behandeld om te beoordelen of het past binnen het stedenbouwkundig beeld van Fascinatio. Op verzoek van het Q-team is het plan enkele malen aangepast en uiteindelijk akkoord bevonden.

Wij hebben op regelmatige basis de plannen voor Allsafe Mini-opslag binnen het WOP en Breed Overleg Fascinatio gepresenteerd. Achteraf gezien hadden wij misschien nog meer aan participatie kunnen doen doch het is zeker niet zo dat wij het er doorheen hebben gedrukt. De in de krant van vorige week genoemde uitspraken van het WOP Fascinatio stroken ons inziens dan ook niet met de werkelijke gang van zaken. Bij een bouwvergunning passend binnen het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is normalter geen enkele voorlichting of participatie. Dit is namelijk al in de fase van het bestemmingsplan gedaan. Achteraf gezien was naast de presentatie in het WOP en BOF een grote voorlichtingsavond meer passend geweest. Nu Allsafe heeft aangegeven dit te hebben aangeboden, onderzoeken wij waarom dit niet is gebeurd. De gemeente is –ondanks dat het niet verplicht is- altijd voorstander om een dergelijke avond te organiseren.

Met hartelijke groeten,

[REDACTED]
■bezoekadres : Riverside Offices, Schaarlijk 372, 2909LA Capelle aan den IJssel
Locatie Riverside Offices op de kaart

gemeente Capelle
aan den IJssel

Bijlage 57: Omgevingsvergunning 3 afwijkingen

Overwegingen

De omgevingsvergunning kan verleend worden indien het voldoet aan de in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen regels.

1. Afwijken Parkeernormen

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het document 'parkeernormen' uit 2015. Deze normen worden afgedwongen met het paraplubestemmingsplan "Parkeren", vastgesteld op 9 juli 2018.

Voor arbeidsextensieve en bezoekersintensieve bedrijven, zoals opslag hanteert de gemeente een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per 100 m² BVO. In bepaalde gevallen kan hier, conform het Capelse parkeerbeleid, met een collegebesluit van afgeweken worden. Voor de transformatie van het project wordt gebruik gemaakt van deze afwijkingmogelijkheid.

Behorende bij brief nummer: R41/1052799

pagina: 10

ALLSAFE heeft haar parkeerbehoefte laten bepalen in de studie 'ALLSAFE Mini Opslag Capelle aan den IJssel - Parkeerbalansberekening & rijcurves' van Studio Larkemika, documentversie 1, 30 augustus 2018. Hierin wordt aangetoond dat ALLSAFE een zeer specifieke bedrijfsvoering kent waarvoor ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.

Het gebouw heeft 9.473 m² BVO vloeroppervlak en bestaat uit relatief kleine opslagruimten die voornamelijk door particulieren gebruikt worden. Laden en lossen gebeurt inpandig: klanten rijden met hun auto in het gebouw en kunnen hun spullen met karretjes naar hun opslagruimte brengen.

Op de kavel zijn 7 (buiten op perceel) + 9 (binnen) = 16 parkeerplaatsen. Tussen 9.00 en 18.00 uur zijn in het gebouw 2 personeelsleden aanwezig. Gemiddeld komen er bij een geheel verhuurde faciliteit van deze afmeting 14 klanten per dag. Er zijn op de drukste momenten 9 klanten met 3 auto's aanwezig. Voor het gebruik van de opslagfaciliteit rijden de klanten met hun auto of busje het gebouw binnen om hun goederen te kunnen brengen en ophalen. Dat deze cijfers realistisch zijn blijkt onder meer uit de in het rapport opgenomen case studie van een vergelijkbare vestiging van Allsafe in Arnhem.

2. Afwijken perceeloppervlakte

Op grond van artikel 3.2.1. onder f mag de maximale perceeloppervlakte per bedrijf ten hoogste 2.000 m² bedragen. Op grond van artikel 3.3.1. kan bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van dit maximum tot een perceeloppervlakte van ten hoogste 5.000 m². Toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan na advies van het Regionaal Economisch Overlegorgaan Regio Rijnmond (REO). Het REO is opgegaan in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), deze heeft aangegeven dat voor deze ontwikkeling geen regionale afstemming nodig is.

3. Afwijken bouwhoogte

Op basis van artikel 21 onder d kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van: (...) d. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:

- de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
- de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Het plan voldoet aan de voorwaarden om van deze mogelijkheid gebruik te mogen maken.