

Bezwaarschrift Lomans – nadere inhoudelijke onderbouwing

Gemeente Capelle aan den IJssel
T.a.v. Burgemeester en Wethouders (p.oskam@capelleaandenijssel.nl,
Postbus 70 m.struijvenberg@capelleaandenijssel.nl)
2900 AB Capelle aan den IJssel

Betreft: Bezwaarschrift omgevingsvergunning Lomans (Fascinatio)

Datum: 16 februari 2020

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

1. Inleiding

In aanvulling op ons pro-forma bezwaarschrift d.d. 27 januari 2020 (uw dossiernummer:) doen wij u hierbij een nadere inhoudelijke onderbouwing toekomen.










2. Bezwaren ten opzichte van het Beeldkwaliteitsplan 1999

Voor Fascinatio bestaat een Beeldkwaliteitsplan 1999 en dit is daarmee een belangrijk toetsingskader voor kavelontwikkelingen. Volgens het college van B&W is het Beeldkwaliteitsplan 1999 nog steeds van toepassing. Dit blijkt uit de beantwoording van de artikel 38 vragen van D66 door de gemeente Capelle aan den IJssel op 2 juli 2019 (zie **bijlage 1**).

Het Beeldkwaliteitsplan 1999 bevat algemene eisen aan de wijk en de ring rondom de wijk, maar ook specifieke eisen aan deelgebieden van Fascinatio. De specifieke eisen aan het deel van Fascinatio waar het pand van Lomans gepland staat, zijn vermeld op pagina 28 van het Beeldkwaliteitsplan 1999 (zie **bijlage 2**).

Samengevat staan hier voor het 'kavel Lomans' 8 relevante eisen gesteld, te weten: het totale parkconcept, de maximale bouwhoogte, een dubbele oriëntatie, de plaats van het pand in de rooilijn, het maximale bebouwingspercentage, de ontsluitingsweg, het intern oplossen van parkeren en het materiaalgebruik.

Een samenvattende toetsing, opgesteld ten behoeve van dit bezwaar, is in onderstaande tabel opgenomen:

#	Eisen beeldkwaliteitsplan	Score	Opmerkingen
1.	Deze zone maakt onderdeel uit van het totale parkconcept.		Een kantoorpand met (gedeeltelijke) industrie functie, interne opslag en de opslag van gasflessen en rolcontainers buiten past niet in of bij een 'totaal parkconcept'. Een plek in het Rivium ligt voor Lomans meer voor de hand.
2.	Aan de zuidkant van het park, tegenover de woonbebouwing, staan een aantal bedrijfsgebouwen in maximaal 2 lagen (7m).		Het pand van Lomans wordt 8,2 meter hoog, plaatselijk zelfs 10,9 meter door de liftschacht.
3.	Deze gebouwen staan in het talud aan de A. van Rijkevorselweg en hebben een dubbele oriëntatie: zowel op de weg als op het park.		Een dubbele oriëntatie lijkt aanwezig.
4.	De zuidgevel van de gebouwen staan in dezelfde rooilijn als de bedrijven ten oosten van de entree, de noordgevel springt per gebouw naar binnen.		Het pand van Lomans staat in dezelfde lijn als de carwash aan de zuidzijde (van Rijkevorselweg).
5.	De noord- en zuidgevel rooilijn van de twee grote bouwvlakken 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.		Hieraan is voldaan. Totale kaveloppervlakte is 2.789 m2, bebouwde oppervlakte is 900 m2 (32%).
6.	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.		De Barckalaan is de ontsluitingsweg.
7.	Parkeren wordt zoveel mogelijk intern opgelost, zodat vanaf het park geen zicht is op de parkeerplaatsen.		Gezien de situering van de parkeerplaatsen direct na de inrit aan de Barckalaan zijn deze wel degelijk zichtbaar vanuit het park.
8.	Materiaalgebruik aan de parkzijde is baksteen, transparant glas, natuursteen en hout. Kunststof is hier niet toegestaan.		In de materiaalstaat zijn (in ieder geval) aluminium deuren, kozijnen en vliesgevels opgenomen.
9.	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.		Dit is niet van toepassing op het pand van Lomans. De carwash is minder dan 6 lagen hoog.

Hieronder wordt per item waar niet aan het Beeldkwaliteitsplan 1999 is voldaan () een nadere toelichting gegeven.

Bezwaarschrift Lomans – nadere inhoudelijke onderbouwing

Ad 1. Het totale parkconcept (✘)

Het beeldkwaliteitsplan 1999 heeft als inleidende zin:

"Deze zone maakt onderdeel uit van het totale parkconcept."

Een kantoorpand met (gedeeltelijke) industriefunctie, een interne opslag en een opslag van gasflessen en rolcontainers op het terrein past ons inziens niet in of bij een "totaal parkconcept". Een plek in het Rivium ligt voor Lomans meer voor de hand.

De activiteiten en bedrijfsfunctie van Lomans zijn derhalve in strijd met het beeldkwaliteitsplan 1999.

Ad 2. De maximale hoogte van het pand (✘)

Het beeldkwaliteitsplan 1999 beschrijft het volgende ten aanzien van de hoogte van het pand:

"Aan de zuidkant van het park, tegenover de woonbebouwing, staan een aantal bedrijfsgebouwen in maximaal 2 lagen (7m)."

Het pand van Lomans wordt 8,2 meter hoog en plaatselijk zelfs 10,2 meter hoog a.g.v. de liftschaft (zie **bijlage 3**). De hoogte wordt derhalve over het gehele pand met ten minste 17% overschreden. Dit is in strijd met het beeldkwaliteitsplan 1999.

Ad 7. Parkeren (inrichting) (✘)

Het beeldkwaliteitsplan 1999 beschrijft het volgende ten aanzien van parkeren:

"Parkeren wordt zoveel mogelijk intern opgelost, zodat vanaf het park geen zicht is op de parkeerplaatsen."

Volgens Van Dale is de definitie van intern "inwendig, van binnen". Bij het huidige ontwerp van Lomans zijn alle parkeerplaatsen extern (buiten) gerealiseerd. Er is dus geen enkele parkeerplaats intern (binnen) opgelost, hetgeen in strijd is met het beeldkwaliteitsplan 1999.

Let wel, bij alle bedrijfskavels in Fascinatio vindt parkeren aan de achterzijde van het pand plaats, waardoor de parkeerplaatsen niet zichtbaar zijn vanuit de binnenring, de woonwijk. Om dezelfde reden is bij "het totale parkconcept" als vereiste gesteld dat parkeren zoveel mogelijk intern moet worden opgelost. Het pand staat immers op de rooilijn aan de A. Van Rijckevorselweg. De term "intern" in het Beeldkwaliteitsplan berust derhalve niet op toeval.

Het extern parkeren is in strijd met het beeldkwaliteitsplan 1999.

Naast het feit dat de parkeerplaatsen niet intern zijn opgelost, is het gezien de bedrijfsactiviteiten van Lomans niet uitgesloten dat voertuigen anders dan personenwagens worden geparkeerd op het terrein van Lomans, bijvoorbeeld bedrijfsbusjes. Dit maakt de 'externe oplossing' van de parkeerplaatsen extra bezwaarlijk, niet gewenst en niet passend ten opzichte van de beeldkwaliteit van "het park of het totale parkconcept". Immers, vanuit het park mag geen zicht zijn op de parkeerplaatsen.

Zicht op personenauto's valt niet binnen het beeldkwaliteitsplan 1999, maar zicht op bedrijfsvoertuigen al helemaal niet.

Ad 8. Materiaalgebruik (✘)

Het beeldkwaliteitsplan 1999, beschrijft de volgende materialen voor de bedrijfsgebouwen:

"Materiaalgebruik aan de parkzijde is baksteen, transparant glas, natuursteen en hout. Kunststof is hier niet toegestaan"

De materiaallijst van het pand Lomans bevat "deuren, kozijnen en vliesgevel" van aluminium (zie **bijlage 4**). In ieder geval het materiaal aluminium staat niet vermeld in het Beeldkwaliteitsplan 1999.

Het Beeldkwaliteitsplan 1999 is opgesteld vanuit de kwaliteitsgedachte van de uitstraling. Houten kozijnen, deuren en vliesgevels stralen uiteraard veel meer kwaliteit uit en is hier vereist. De keuze voor aluminium is waarschijnlijk gemaakt in verband met lagere aanschaffings- en/of onderhoudskosten, maar dat kan hier geen argument zijn. Aluminium past niet binnen het beeldkwaliteitsplan 1999.

3. Overige bezwaren

Advies REO/MRDH ontbreekt

Het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug 2013 stelt voor kavels groter dan 2.000 m² een advies van het REO / MRDH verplicht. In de omgevingsvergunning d.d. 24 december 2019 staat op pagina 6 vermeld:

“Op grond van artikel 3.3.1 van de voorschriften moet advies worden gevraagd bij REO (Regionaal Economisch Overlegorgaan Regio Rijnmond), omdat de omvang van het perceel waarop het bedrijfspand gerealiseerd gaat worden groter is dan 2.000 m², te weten ca 2.789 m². Dit adviesorgaan is inmiddels vervangen door RMDH (Metropoolregio Rotterdam Den Haag). RMDH heeft op 11 september 2019 reeds positief ingestemd met de bouw van dit kantoor.”

Uitsluitend een bevoegd orgaan van het REO/MRDH kan advies uitbrengen. Van een positief advies van het REO/MRDH is tot op heden niets gebleken. Door de gemeente Capelle aan den IJssel is op 11 september 2019 een ‘informerend memo’ aan het MRDH verzonden (zie **bijlage 5**). Een informerend memo kan echter niet in de plaats komen van een verplicht advies. De tekst in de omgevingsvergunning doet echter, dus ten onrechte, vermoeden dat dit advies wel is ontvangen.

Het niet in bezit hebben van een formeel advies van de REO/MRDH is strijdig met het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug. Daarnaast is het niet de eerste keer dat dit advies ontbreekt. Ook in het dossier Carwash en dossier Allsafe is geen advies van het REO/MRDH gevraagd.

Mede met het oog op de commotie over de kavelontwikkelingen van de carwash en Allsafe constateren wij hier, los van de strijdigheid met het bestemmingsplan, geen aantoonbaar lerend vermogen van de gemeente Capelle aan den IJssel.

Aantal parkeerplaatsen (algemeen)

Zoals bekend wordt Fascinatio reeds geruime tijd geplaagd door parkeerproblemen. Voor een voorbeeld van een leegstaand kavel aan de Fascinatio Boulevard dat op werkdagen vol staat met tientallen auto's zie **bijlage 6**. De komst van Lomans zal de parkeerproblematiek verder vergroten en wel om de volgende redenen.

Bij het pand Lomans worden buiten 36 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de omgevingsvergunning is op pagina 6 vermeld:

“Het plan is in overeenstemming met artikel 3.2.1, lid g van de voorschriften, omdat het gebouw in de naar de openbare weg (Abraham van Rijckevorselweg) toegekeerde bouwgrenzen is gesitueerd. Op grond van artikel 3.2.4 van de voorschriften moet worden voorzien in 2 auto parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dat betekent in dit geval dat er in 36 auto parkeerplaatsen moet worden voorzien en hieraan wordt voldaan. Tevens wordt voorzien in 17 fiets parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan artikel 3.2.5 van de voorschriften. Hierin wordt gesteld dat er 1,2 plaatsen per 100 m² bvo voorzien moet worden, in dit geval $1413/100 \times 1,2 = 17$ fiets parkeerplaatsen.”

Zoals blijkt uit de “Ruimtestaat Begane Grond” en de “Ruimtestaat Eerste Verdieping” (zie **bijlage 7**) is de geplande bezetting van het pand minimaal 67 medewerkers en maximaal 77 medewerkers. Dit aantal is exclusief eventuele bezoekers of gasten.

In dit totaal zijn alleen ruimtes aangeduid als "kantoor", "administratie", "P&O", "kantoor/receptie" en de "plotterruimte" meegenomen. De kantine, vergaderruimten e.d. zijn hierin niet meegenomen.

Dit betekent dat er iedere dag een gemiddeld tekort van 31 respectievelijk 41 parkeerplaatsen zal zijn, ofwel een tekort van 50 tot 53% aan parkeerplaatsen. Deze 31 tot 41 auto's zullen dus hun toevlucht nemen tot de woonwijk. Dat in dit geval een groot aantal medewerkers gebruik zullen (gaan) maken van het openbaar vervoer of de fiets is onrealistisch. De huidige parkeerproblemen in Fascinatio tonen al geruime tijd aan (**bijlage 6**) dat de gehanteerde parkeernorm per 100m² BVO veel te laag ligt.

Bezwaarschrift Lomans – nadere inhoudelijke onderbouwing

Aantal parkeerplaatsen (bij groei van Lomans)

Bij verdere groei van Lomans is een reële verwachting dat meer werkplekken vereist zijn. Het huidige pand biedt voldoende vierkante meters om extra werkplekken te creëren. Alleen al de vergaderruimten en overleg ruimten beslaan in totaal 76 m². Indien deze ruimten bij krapte worden ingezet als kantoorruimte ontstaan eenvoudig 10 nieuwe werkplekken, waarvoor tevens geen parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit nog los van de 116 m² opslagruimte.

Het risico van een nog groter parkeerprobleem voor de wijk, binnen afzienbare tijd, is reëel.

Aantal parkeerplaatsen (BVO norm)

In de vergunning is gesteld dat er 36 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Op de tekeningen zijn echter slechts 34 parkeerplaatsen zichtbaar (zie **bijlage 8**). Er worden dus 2 parkeerplaatsen te weinig gerealiseerd. De BVO norm wordt dus niet gehaald.

Nota Buitenreclame 2015

De gemeente Capelle aan den IJssel kent een Nota Buitenreclame 2015. In het dossier van de omgevingsvergunning is geen documentatie (bijvoorbeeld een checklist) aangetroffen ten aanzien van het voldoen aan de eisen die worden gesteld aan reclame in de Nota Buitenreclame 2015.

Op het pand van Lomans worden in ieder geval 2 grote reclames aangebracht. Eén aan de zijgevel rechts van totaal 15.8 m², en één aan de achtergevel van totaal 6.8 m² (zie **bijlage 9**). Tevens worden beide reclames verlicht middels LED verlichting. Eén van beide reclames is hiermee zichtbaar vanuit het park en vanuit de woningen aan het park.

Volgens de Nota Buitenreclame 2015 is er slechts 1 gevel bedekkende reclame (in ieder geval reclames met formaten van 10m² of groter) toegestaan per pand, is het principe van (dak)reclame ook maximaal 1 per gebouw en moet de reclame een “bijdrage aan het stadsbeeld” opleveren (zie **bijlage 10**).

Daarnaast is de locatie van het pand Lomans aangemerkt als “reclame arme zone (woonzone)” op pagina 9 van de Nota Buitenreclame 2015 (zie **bijlage 11**).

Mogelijk is de reclamevoering op meer punten strijdig met de Nota Buitenreclame 2015, zoals dat onder andere ook geldt voor het pand Allsafe aan de Fascinatio Boulevard. Aangezien door de gemeente geen analyse is gedocumenteerd en/of beschikbaar is gesteld ten aanzien van de toetsing aan de Nota Buitenreclame 2015 is dit als inwoner en/of belanghebbende en/of niet-deskundige lastig vast te stellen.

Wij maken bezwaar tegen: a) het plaatsen van de reclame aangezien de locatie een reclame arme zone betreft, b) het plaatsen van meerdere grote reclame-uitingen, c) de grote reclame aan de parkzijde/woningzijde en d) tegen de gevoerde verlichting in de reclame aan de parkzijde/woningzijde in verband met lichthinder.

Mede met het oog op de commotie over de kavelontwikkelingen van de carwash en Allsafe constateren wij ook hier, los van de strijdigheden met de Nota Buitenreclame 2015, wederom geen aantoonbaar lerend vermogen van de gemeente Capelle aan den IJssel.

Milieuvervuiling

Op het terrein van Lomans is milieuverontreiniging aangetroffen (zie **bijlage 12**). Grondwerkzaamheden mogen (kennelijk) wel worden gestart, en zijn inmiddels gestart, echter bouwwerkzaamheden mogen pas worden gestart na goedkeuring van het DCMR (uitgestelde inwerkingtreding).

Gezien ons beperkte vertrouwen in de afdelingen bouwtoezicht en handhaving maken wij ons ernstige zorgen over de naleving van de relevante milieueisen bij dit kavel.

Wij vernemen graag van de gemeente Capelle aan den IJssel welke rol de afdelingen Handhaving en Toezicht hier actief gaan innemen.

4. Slotopmerkingen

Geen checklist voor toetsing aan het Beeldkwaliteitsplan 1999

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft ook in dit dossier geen checklist kunnen overleggen van de toetsing aan het Beeldkwaliteitsplan 1999. Dit kan er mede de oorzaak van zijn dat aan 4 van de 8 relevante toetsingscriteria (50%) niet is en wordt voldaan.

Mede met het oog op de commotie over de kavelontwikkelingen van de Carwash en Allsafe constateren wij ook hier wederom geen aantoonbaar lerend vermogen van de gemeente Capelle aan den IJssel. Deze vergunning is immers afgegeven ruim nadat alle commotie in Fascinatio is ontstaan, het definitieve Q-team advies is namelijk van 8 november 2019.

Te late publicatie

Zoals reeds in het pro-forma bezwaarschrift aangegeven heeft publicatie van de verleende omgevingsvergunningen te laat plaatsgevonden. Deze vond plaats op 15 januari 2020 terwijl deze ook op 1 januari 2020 of 8 januari 2020 had kunnen, en moeten, plaatsvinden. Dat 2 edities worden gemist (1 januari en 8 januari) en publicatie pas plaatsvindt op 15 januari 2020 is onjuist, onbegrijpelijk en verwijtbaar. Hierdoor hebben bewoners, bedrijven, belanghebbenden en mogelijk andere geïnteresseerden veel te laat kennis kunnen nemen van deze verleende omgevingsvergunning.

Daarnaast is de vergunning tot op de dag van vandaag niet zichtbaar in de app “OmgevingsAlert” waarnaar op de gemeentelijke website wordt verwezen als informatiebron voor aanvragen voor omgevingsvergunningen.

Van de wettelijke bezwaartermijn van 6 weken is door deze omissie van de gemeente Capelle aan den IJssel ten onrechte kostbare tijd verloren gegaan om kennis te nemen van dit dossier.

Gezien alle problemen in de wijk Fascinatio rondom omgevingsvergunningen is dit extra onbegrijpelijk en bezwaarlijk. Wij voelen ons wederom niet serieus genomen en onvoldoende en te laat geïnformeerd.

Doorlooptijd afspraak maken op gemeentewerf

Het heeft enige moeite gekost om inzage te krijgen in het dossier van de omgevingsvergunning van Lomans, nog los van de te late publicatie. Een verzoek tot inzage van 14 januari 2020 leidde pas op 24 januari 2020 (8 werkdagen later) tot het per email toezenden van het dossier van de omgevingsvergunning. Pas op 5 februari 2020, na herhaaldelijke herinneringen, gevolgd door het aanbod voor een afspraak op de gemeentewerf.

Niet gerelateerd aan deze zaak, maar voor 2 andere dossiers van omgevingsvergunningen zijn wij inmiddels sinds 31 december 2019 (bijna 7 weken) bezig om inzage te krijgen op het gemeentehuis en/of de gemeentewerf. De procedure binnen de gemeente Capelle aan den IJssel loopt hier dus totaal niet conform verwachting. Na publicatie in de IJssel en Lekstreek zou het toch mogelijk moeten zijn om als inwoner van Capelle aan den IJssel binnen afzienbare tijd, bijvoorbeeld 2 tot 3 werkdagen kennis te kunnen nemen van het dossier op de gemeentewerf.

Waarom dit momenteel weken in beslag neemt bij de gemeente Capelle aan den IJssel is ons onduidelijk, maar in ieder geval onacceptabel.

Beeldkwaliteitsplan 2009

In het advies van het Q-team van 8 november 2019 wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan 2009. Dit beeldkwaliteitsplan is ons onbekend. Mogelijk berust dit op een fout van het Q-team en wordt het Beeldkwaliteitsplan 1999 bedoeld.

5. Concluderend:

- De omgevingsvergunning is strijdig met:
 1. Het beeldkwaliteitsplan 1999 op het onderdeel **totale parkconcept**;
 2. Het beeldkwaliteitsplan 1999 op het onderdeel **maximale bouwhoogte**;
 3. Het beeldkwaliteitsplan 1999 op het onderdeel **intern parkeren**;
 4. Het beeldkwaliteitsplan 1999 op het onderdeel **materiaalgebruik**;
- De omgevingsvergunning is strijdig met het bestemmingsplan aangezien het advies van de REO / MRDH ontbreekt
- De omgevingsvergunning zorgt voor additionele parkeerproblemen in Fascinatio, omdat:
 1. Er voor 66 tot 77 medewerkers slechts 34 parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
 2. Er 2 parkeerplaatsen minder gerealiseerd worden dan vereist volgens de vergunning;
 3. Gezien de grote oppervlakte van het pand kunnen bij groei eenvoudig minimaal 10 extra werkplekken worden gecreëerd, waardoor de parkeerproblematiek nog verder toeneemt.
- De omgevingsvergunning is strijdig met de Nota Buitenreclame 2015:
 1. Het pand bevindt zich in een reclame arme zone;
 2. Er worden teveel en te grote reclames gevoerd;
 3. Er wordt een grote reclame gevoerd aan de woningzijde van de wijk;
 4. De reclame wordt verlicht.
- Wij maken ons zorgen over handhaving en toezicht ten aanzien van de milieuvervuiling en de benodigde acties.
- Wij zien weinig aantoonbaar lerend vermogen binnen de gemeente Capelle aan den IJssel op diverse onderdelen.
- Wij maken bezwaar tegen de te late publicatie van de verleende vergunningen.
- Wij maken ons ernstige zorgen over de doorlooptijd voor het regelen van een inzage afspraak op de gemeentewerf in Capelle aan den IJssel.

Onder voorbehoud van alle rechten.

Met vriendelijk groet,

Stichting Wijkbelangen Fascinatio i.o.

[Redacted signature]

[Redacted name]

[Redacted address] Capelle aan den IJssel

Bezwaarschrift Lomans – nadere inhoudelijke onderbouwing

BIJLAGE 1: BEELDKWALITEITSPLAN 1999 GELDT NOG STEEDS (ARTIKEL 38 VRAGEN D66)

datum 2 juli 2019	kenmerk R37/35328	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer (010) 284 8710
onderwerp beantwoording vragen ex artikel 38 van het Reglement van Orde inzake de uitstraling van Fascinatio en het beeldkwaliteitsplan	behandeld door/e-mail [REDACTED]		
<p>Geachte heer Holkamp,</p> <p>U heeft ons college een aantal vragen gesteld betreffende de realisatie van het gebouw van Allsafe in de wijk Fascinatio. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.</p> <p>Vraag 1</p> <p>In de welstandsnota 2017 wordt het beeldkwaliteitsplan Fascinatio genoemd als een nog geldig beeldkwaliteitsplan. Onderschrijft het college dat nog steeds? Zo nee, waarom niet?</p> <p>Antwoord</p> <p>Ja.</p>			

BIJLAGE 2: BEELDKWALITEITSPAN 1999, PAGINA 28



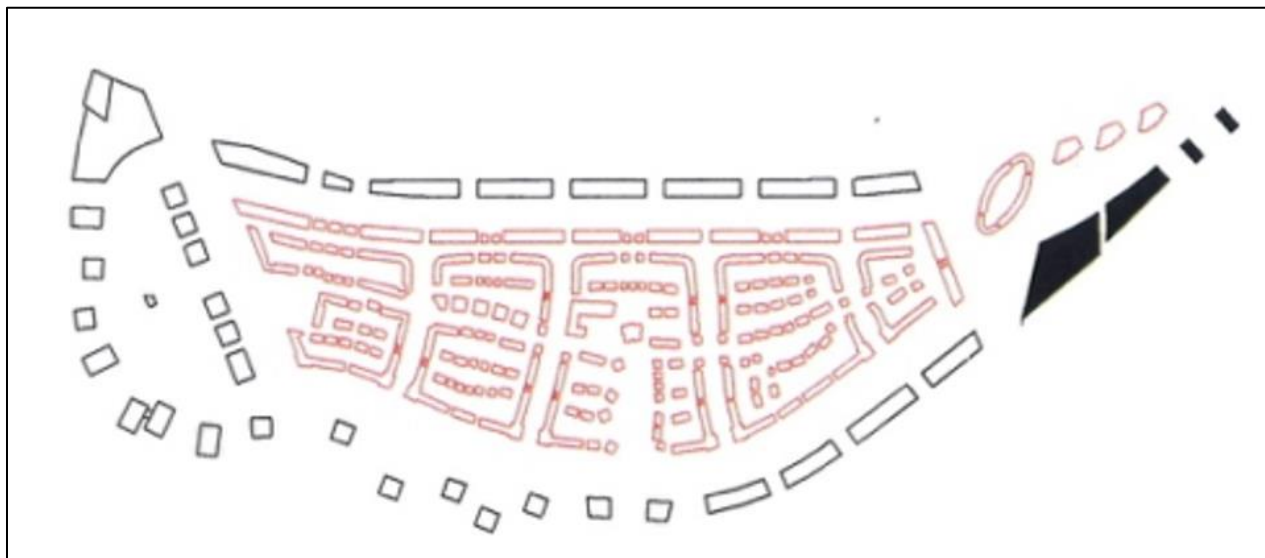
De bedrijven in het park

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.

28



BIJLAGE 3: OMGEVINGSVERGUNNING: PANDHOOGTE WORDT 8.2 METER, PLAATSELIJK 10.9 METER



Lomans Capelle B.V.

[REDACTED]
Mient 6
2903 LC Capelle aan den IJssel

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
24 december 2019	1111814/20190264		

onderwerp
Omgevingsvergunning voor
het bouwen van een kantoor

[REDACTED]
[REDACTED]@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer [REDACTED]

Op 23 oktober 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een kantoor aan Fascinatio 0 kavel 4K-2. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 1111814/20190264.


Projectomschrijving


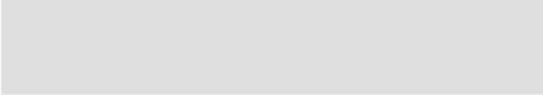
Het plan betreft de bouw van een kantoor met een bebouwde oppervlakte van 746 m² en een **bouwhoogte van 8,2 meter**. De **liftschacht heeft een hoogte van 2,7 meter dus plaatselijk heeft het gebouw een bouwhoogte van 10,9 meter**. Het plan voorziet in een parkeerterrein voor 36 auto's en een fietsenstalling. De afstand van het gebouw tot de begrenzing van het bouwvlak bedraagt 1,7 meter aan de rechter zijde, 1,9 meter aan de achterzijde en 3,8 meter aan de linker zijde. Tenslotte wordt een opslag voor gasflessen en rolcontainers voorgesteld, nabij de linker perceelgrens. De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit het maken van een uitrit heeft u op 24 december 2019 ingetrokken. Een nieuwe aanvraag voor deze activiteit zal separaat opnieuw worden ingediend.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a, artikel 2.1, lid 1 onder b en artikel 6.2c, lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen, voor de uitvoering van het bouwplan overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen.

BIJLAGE 4: MATERIAALSTAAT: ALUMINIUM DEUREN, GEVELKOZIJNEN, VLIESGEVELS

			
650_Kleur- en Materiaalstaat EXT			
Onderdeel	Kleur	Leverancier	Benodigd
Aluminium buitendeur	Kleur: Zwart		
Aluminium gevelkozijn	Kleur: Zwart		
Aluminium vliesgevel	Kleur: Zwart		
Daktrim	Kleur: Donkergrijs		
Gevelbegroeiing	Klimop Dubbeldraads hekwerk Westgevel: Ligusterhaag voor de gevel langs Zuidoostgevel: Hedera Noordzijde: Bladverliezende beplanting		
Glas (HR++)	U-waarde beglazing conform EPC berekening		
Houten gevelbekleding	wildverband planken (verticaal) Douglas met neutrale belts		
Kantplank licht grijs	Kleur: lichtgrijs		
Logo lomans	Doosletters Kleur: blauw		
Overheaddeur	Kleur: donkergrijs		
PVC dakbedekking	Kleur: Lichtgrijs		
Sandwichpaneel [binnen]	Verticaal (1000mm) Kleur: wit		
Sandwichpaneel [buiten]	Verticaal (1000mm) Kleur: Donkergrijs		
Terreinbestrating	In/uitrit middels hardgebakken klinkers Asfalt tpv rijweg Grastegels tpv parkeervlakken		
Vlak achter logo	Kleur: Lichtgrijs		
Zetwerk spiegelstukken	Kleur: zwart		
Zetwerk tbv groengevel	Kleur: Donkergrijs		

<h1>Memo</h1>	<p>gemeente Capelle aan den IJssel</p> 
<p>Aan: Van: Datum: 11 september 2019 Betreft: Vestiging Installatiebedrijf Lomans op bedrijvenpark Fascinatio</p>	
<p>Aanleiding</p>	
<p>De gemeente Capelle aan den IJssel is in verregaande onderhandelingen met het Capelse bedrijf Lomans voor nieuwbouw op bedrijvenpark Fascinatio. Het installatiebedrijf Lomans wil nieuwbouw realiseren om aan de groei van het bedrijf te voldoen, een meer eigentijdse uitstraling passend bij de ambities van het bedrijf en heeft voorkeur voor vestiging binnen dit gebied. De omvang van het perceel waarop het bedrijfspand gerealiseerd gaat worden is groter dan 2.000m², te weten ca 2.789 m². Overeenkomstig artikel 3.3.1 van het vigerende bestemmingsplan Fascinatio-Capelse Brug kunnen percelen groter dan 2.000m² alleen worden uitgegeven via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Toepassing van deze bevoegdheid is uitsluitend toegestaan na advies van het Regionaal Economisch Overlegorgaan Regio Rijnmond (REO). Dit orgaan is echter opgeheven en overgegaan naar de MRDH.</p>	
<p>Het programma Lomans</p>	
<p>Firma Lomans gaat een (rest)perceel van ca. 2.789m² in gebruik nemen. Hiervan zal ca. 900m² bebouwd gaan worden. Het betreft een bedrijfspand van twee verdiepingen met ca. 1.200m² kantoor en 400m² magazijn. Voorts worden er 34 parkeerplaatsen gerealiseerd en 20 fietsparkeerplaatsen. Eigenaar Lomans wordt 100% gebruiker van het pand. Het kantoor is geen zelfstandig kantoor maar onderdeel van de bedrijfsvoering (installatiebedrijf). Bedrijf en kantoor zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.(zie bijlage plan)</p>	
<p>Toetsing aan Strategie Kantorenlocatie</p>	
<p>Deze toetsing is ons inziens niet aan de orde omdat de vestiging geen zelfstandig kantoor betreft maar een kantoor als onderdeel van bedrijvigheid.</p> <p>Desalniettemin hebben wij een toets gedaan. In de Regionale Kantorenstrategie is afgesproken dat wij in Fascinatio een reductie van kantoren zal plaatsvinden, ergo de voorraad moet dalen met 5.000m² en de plancapaciteit met 25.250m² (zie planlijsten Strategie Werklocaties, blz. 58). Op dit moment hebben wij ca. 10.000m² (Fascinatio Blvd 882) van de oorspronkelijke kantoorvoorraad hier uit de markt genomen (transformatie). Met betrekking tot de plancapaciteit hebben wij reeds een reductie van ca. 21.000m² gerealiseerd. De reductie betreft een concrete invulling van de eerder beschikbare percelen naar een andere functie (bedrijfsruimte, woningbouw en maatschappelijk) dan kantoor. Naar verwachting zullen wij de overige 4.000m² kantorenreductie in het komend jaar gaan realiseren.</p>	
	<p>1</p>

6 februari 2020

Voor Lomans hebben wij geen passend (leegstaand) pand in het zoekgebied in Capelle aan den IJssel kunnen vinden dat aan het programma van eisen en de ambities van Lomans voldoet. Overigens is er in Capelle aan den IJssel een zekere krapte aan bedrijfspanden in dit segment. De invulling van de leegkomende locatie van Lomans (Mient 6) zal geen probleem geven. Dit bedrijfspand is onderdeel van een bedrijvenstrook, waarvoor veel belangstelling is.

Resumé


1. Wij willen de MRDH en Provincie inlichten over onze inspanningen om de kantorenreductie te realiseren;
2. Wij willen de MRDH en Provincie kennis laten nemen van de nieuwbouw van Lomans en het voorstel dat wij ons college gaan adviseren om gebruik te maken van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om een perceel van 2.789m² uit te geven.

BIJLAGE 6: VOORBEELD PARKEERPROBLEMEN IN FASCINATIO



Bezwaarschrift Lomans – nadere inhoudelijke onderbouwing

BIJLAGE 7: RUIMTESTAAT LOMANS

						
100 Ruimtestaat Begane Grond						
Nr.	Naam	Opp.	Gebruik	Functie	Bezetting gepland	Bezetting maximaal
0.01	Tochtportaal	11,6 m ²	verkeersruimte	gemeenschappelijke functie		
0.02	Entree	113,4 m ²	verkeersruimte	gemeenschappelijke functie		
0.03	Kantine (de 'kuip')	109,2 m ²	verblijfsruimte	bijeenkomstfunctie	35	50
0.04	Vergaderruimte	20,7 m ²	verblijfsruimte	bijeenkomstfunctie	6	6
0.05	Keuken	14,5 m ²	verblijfsruimte	industriefunctie	2	2
0.06	Administratie	21,4 m ²	verblijfsruimte	kantoorfunctie	3	3
0.07	P&O	20,4 m ²	verblijfsruimte	kantoorfunctie	3	3
0.08	P&O	20,4 m ²	verblijfsruimte	kantoorfunctie	3	3
0.09	vergaderruimte	22,9 m ²	verblijfsruimte	bijeenkomstfunctie	6	6
0.10	Lift	3,2 m ²	ruimte verticaal verkeer	gemeenschappelijke functie		
0.11	Toilet dames	7,3 m ²	toilet ruimte	gemeenschappelijke functie		
0.12	Toilet heren	8,6 m ²	toilet ruimte	gemeenschappelijke functie		
0.13	Miva	4,2 m ²	toilet ruimte	gemeenschappelijke functie		
0.15	Techniek	10,7 m ²	technische ruimte	gemeenschappelijke functie		
0.16	Verkeersruimte werkplaats	33,7 m ²	verkeersruimte	gemeenschappelijke functie		
0.17	MK	1,2 m ²	meter ruimte	gemeenschappelijke functie		
0.18	werkplaats/trainingsruimte	55,8 m ²	verblijfsruimte	industriefunctie		8
0.22	Laden en lossen	23,4 m ²	verkeersruimte	gemeenschappelijke functie		
0.23	Trappenhuis	12,3 m ²	verkeersruimte	gemeenschappelijke functie		
0.24	Douche	1,9 m ²	badruimte	gemeenschappelijke functie		
0.25	Opslag 1	33,3 m ²	bergruimte	gemeenschappelijke functie		
0.26	Opslag 2	24,5 m ²	bergruimte	gemeenschappelijke functie		
0.27	Opslag 3	24,5 m ²	bergruimte	gemeenschappelijke functie		
0.27	Lockers	2,3 m ²	bergruimte	gemeenschappelijke functie		
0.28	Opslag 4	33,8 m ²	bergruimte	gemeenschappelijke functie		
0.29	Opslag kleding electrisch gereedschap	12,9 m ²	bergruimte	gemeenschappelijke functie		
0.30	Server ruimte	10,6 m ²	technische ruimte	gemeenschappelijke functie		
0.31	Fitness	17,0 m ²	verblijfsruimte	sportfunctie	4	4
0.32	Kantoor/receptie	17,1 m ²	verblijfsruimte	kantoorfunctie	2	2
0.33	Garderobe	1,0 m ²	bergruimte	Gemeenschappelijke functie		
0.34	Stadsverwarming	1,3 m ²	technische ruimte	gemeenschappelijke functie		

Ruimtestaat begane grond:

Geplande bezetting: 11 medewerkers

Maximale bezetting: 11 medewerkers

						
110 Ruimtestaat Eerste Verdieping						
Nr.	Naam	Opp.	Gebruik	Functie	Bezetting gepland	Bezetting maximaal
1.00	Trappenhuis 1	32,2 m ²	verkeersruimte	gemeenschappelijke functie		
1.01	Toilet heren	9,2 m ²	toilet ruimte	gemeenschappelijke functie		
1.03	Toilet dames	7,8 m ²	toilet ruimte	gemeenschappelijke functie		
1.04	Lift	3,2 m ²	ruimte verticaal verkeer	gemeenschappelijke functie		
1.05	Gang	198,3 m ²	verkeersruimte	gemeenschappelijke functie		
1.06	Pantry	2,4 m ²	bergruimte	gemeenschappelijke functie		
1.07	Print/kopie	1,3 m ²	bergruimte	gemeenschappelijke functie		
1.08	Techniek	8,2 m ²	technische ruimte	gemeenschappelijke functie		
1.09	Inform. overleg	4,0 m ²	verblijfsruimte	bijeenkomstfunctie	2	2
1.10	Inform. overleg	3,0 m ²	verblijfsruimte	bijeenkomstfunctie	2	2
1.11	Inform. overleg	3,0 m ²	verblijfsruimte	bijeenkomstfunctie	2	2
1.12	Inform. overleg	2,7 m ²	verblijfsruimte	bijeenkomstfunctie	2	2
1.13	vergaderruimte	20,0 m ²	verblijfsruimte	bijeenkomstfunctie	8	12
1.14	Kantoor	62,6 m ²	verblijfsruimte	kantoorfunctie	8	8
1.15	Kantoor	22,2 m ²	verblijfsruimte	kantoorfunctie	2	3
1.16	Kantoor	74,1 m ²	verblijfsruimte	kantoorfunctie	8	9
1.17	Kantoor	22,3 m ²	verblijfsruimte	kantoorfunctie	2	3
1.18	Kantoor	80,9 m ²	verblijfsruimte	kantoorfunctie	8	10
1.20	Kantoor	68,1 m ²	verblijfsruimte	kantoorfunctie	8	9
1.21	Kantoor	67,0 m ²	verblijfsruimte	kantoorfunctie	8	9
1.22	Kantoor	25,2 m ²	verblijfsruimte	kantoorfunctie	4	4
1.23	Kantoor	59,2 m ²	verblijfsruimte	kantoorfunctie	8	8
1.24	Vluchttrappenhuis	12,0 m ²	verkeersruimte	gemeenschappelijke functie		
1.25	Plotterruimte	19,6 m ²	verblijfsruimte	kantoorfunctie	1	3

Ruimtestaat eerste verdieping:

Geplande bezetting: 56 medewerkers

Maximale bezetting: 66 medewerkers

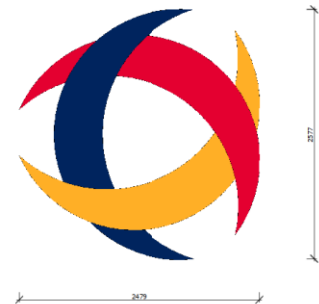
Totaal gepland: 11 medewerkers + 56 medewerkers = 67 medewerkers


Totaal maximaal: 11 medewerkers + 66 medewerkers = 77 medewerkers

BIJLAGE 8: SLECHTS 34 INGETEKENDE PARKEERPLAATSEN (VEREISTE IS 36)



BIJLAGE 9: GEVELRECLAME (15,8 m2 respectievelijk 6,8 m2, met verlichting)

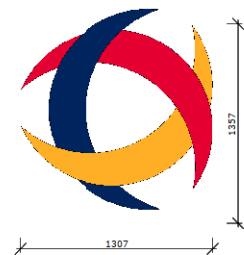



 Logo Zijgevel rechts

$7262 \times 1298 = 9,4 \text{ m}^2$

$2479 \times 2577 = 6,4 \text{ m}^2$

Totaal = 15,8 m2



 Logo Achtergevel

$5301 \times 947 = 5,0 \text{ m}^2$

$1307 \times 1357 = 1,8 \text{ m}^2$

Totaal = 6,8 m2

BIJLAGE 10: NOTA BUITENRECLAME 2015

Algemene richtlijnen voor reclame op het dak

Verzoeken om reclame op een dak te plaatsen zijn altijd vergunningplichtig.

Criteria voor de vormgeving:

- In principe één per gebouw. Vaak volstaat één vermelding op het dak, maar met name in gebouwen waarin meerdere huurders zijn gevestigd volstaat dit niet. Ook bij hoekpanden kan het soms gewenst zijn meerdere naamsvermeldingen te bevestigen op het dak. In het geval er meerdere reclames (naamsvermeldingen) gewenst zijn, wordt de vergunningaanvrager (veelal de eigenaar van het gebouw) gevraagd een reclameplan voor het betreffende gebouw in te dienen bij de gemeente. Reclames moeten passen in de architectuur.
- Maatvoering, materiaal en kleur afgestemd op het gebouw, levert in constructie en beeld bijdrage aan het stadsbeeld

B) Vergunningplichtig

Reclame op het dak

Reclamezones

Meerdere reclame uitingen op een dak kunnen op basis van een goedgekeurd reclameplan worden vergund.

Reclame-arme zones

Niet toegestaan

Tegen een gevelvlak

Een gevelvlak is een niet door ramen of bijzonderheden onderbroken deel van de gevel. Op een gevelvlak moeten losse letters toegepast worden, waardoor het materiaal van de gevel tussen de letters zichtbaar blijft (ingepast in het gevelbeeld).

5.3 Gevelbedekkende reclame, blow-ups, led-, lcd- en plasmaschermen

Blow-ups en megareclames tegen de gevel en gevelbedekkende reclames

Onder blow-ups en megareclames wordt verstaan: (kunst-)voorwerpen of doeken/borden die een zodanige afmeting hebben, dat ze sterk opvallen in de buitenruimte. Het woord blow-up wordt wel vertaald met uitvergroting. Exacte maten, wanneer een reclame-uiting voldoet aan deze begrippen (blow-up en megareclame) zijn niet te geven, maar het gaat bij megareclames in ieder geval om formaten van 10 m² of groter. Voorwerpen kunnen al eerder als kolossaal ervaren worden.

B) Vergunningplichtig

Blow-ups en megareclames tegen de gevel

Reclamezones

Altijd een vergunning en een reclameplan nodig. Toetsing aan de criteria voor de vormgeving.

Aantal: maximaal 1 per gebouw
Maatvoering: rondom reclame een rand van 10% van de breedte van de gevel vrijhouden

Reclame-arme zones

Niet toegestaan in deze zones

B) Vergunningplichtig

Reclame tegen een gevelvlak

Reclamezones

Bij meer dan twee reclame-uitingen per vestiging of groter dan vergunningvrij is toegestaan. Toetsing aan algemene criteria voor de vormgeving van reclame tegen de gevel.

Reclame-arme zones

Woonwijken en groenzones

Bij meer dan een reclame-uitingen per vestiging of groter dan vergunningvrij is toegestaan. Toetsing aan algemene criteria voor de vormgeving van reclame tegen de gevel. Aanvullende criteria:

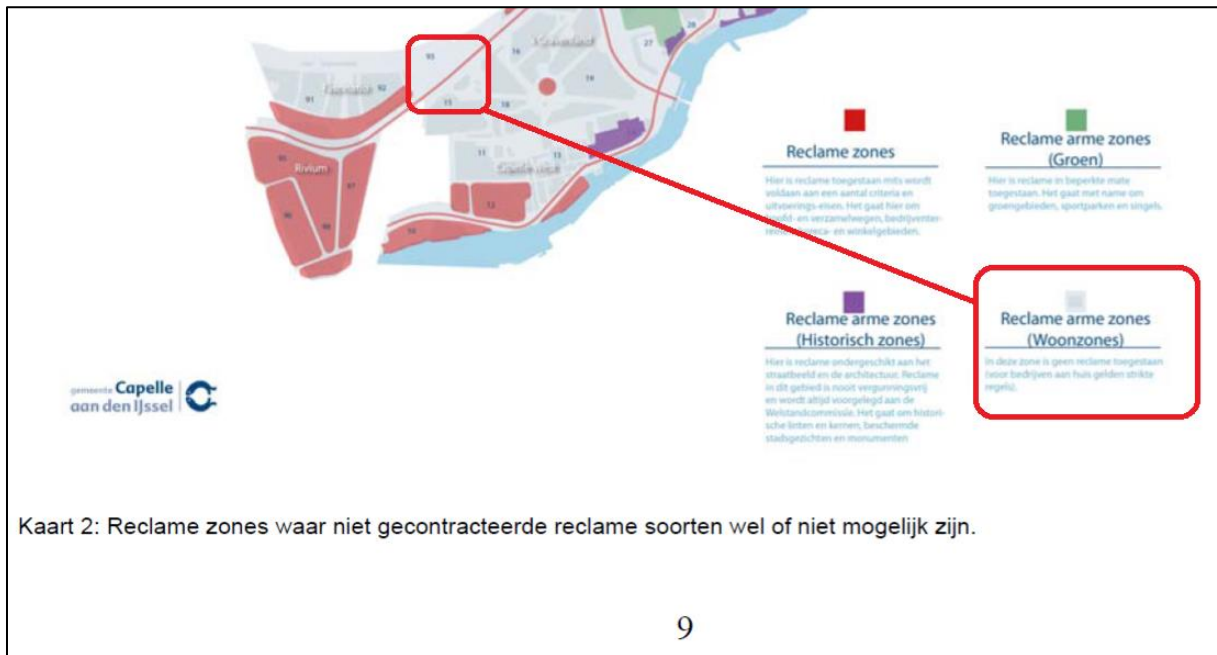
Aantal: Maximaal twee per vestiging, één per 10 strekkende meter
Oppervlakte: Maximaal 2 m² per stuk
Breedte: Maximaal 70% van de pandbreedte
Hoogte: Maximaal 75 cm
Dikte: Maximaal 15 cm

Historische zones

Altijd een vergunning nodig. Toetsing aan algemene criteria voor de vormgeving van reclame tegen de gevel. Aanvullende criteria:

Aantal: Maximaal één per vestiging
Oppervlakte: Maximaal 1 m²
Breedte: Maximaal 70% van de pandbreedte
Hoogte: Maximaal 40 cm
Dikte: Maximaal 15 cm

BIJLAGE 11: NOTA BUITENRECLAME 2015 (reclame arme zone)



Kaart 2: Reclame zones waar niet gecontracteerde reclame soorten wel of niet mogelijk zijn.

BIJLAGE 12: BODEMKWALITEIT IS NOG NIET GESCHIKT

Conclusie

De bodemkwaliteit is nog niet geschikt voor het voorgenomen gebruik (bedrijven/kantoren), omdat eerst een nader onderzoek naar radium/radongas moet worden uitgevoerd, vervolgens een saneringsplan en/of plan van aanpak moet worden ingediend bij het bevoegde gezag voor het te bebouwen deel van de locatie. Conform artikel 4 van de gemeente bouwverordening kan de omgevingsvergunning in werking treden, onder de voorwaarde dat een nader onderzoek naar radium/radongas, een saneringsplan en/of een plan van aanpak, als bedoeld in artikel 39 van de Wet Bodembescherming, wordt ingediend bij het bevoegde gezag (i.c. de DCMR Milieudienst Rijnmond) met bijbehorende formulieren (vermeld op de website van de DCMR Milieudienst Rijnmond). Tevens moeten de op de grond van het goedgekeurde nader onderzoek naar radium/radongas, een saneringsplan en/of plan van aanpak noodzakelijke voorzieningen worden getroffen.

Behorende bij brief nummer: 1111814/20190264

pagina: 6

Bodemkwaliteitsverklaring

Op de onderzoekslocatie is een bodemverontreiniging aangetoond die deel uitmaakt van een grootschalige bodemverontreiniging. Voor de aanpak van deze grootschalige bodemverontreiniging heeft het college van Burgemeester en Wethouders een nazorgplan goedgekeurd. Als onderdeel van deze goedkeuring is voor de sanering van de verontreiniging op de onderzoekslocatie een (deel)saneringsplan/plan van aanpak noodzakelijk. De op te stellen saneringsmaatregelen hebben tot doel de bodem van de (deel)locatie geschikt te maken voor berijven en kantoren.