

ALLSAFE Mini Opslag VI B.V.  
T.a.v. de heer [REDACTED]  
Noordereinde 105  
1243 JK 'S-GRAVELAND

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
30 oktober 2018	R41/1052799 1027874/20180200		(010) 284 [REDACTED]
onderwerp		behandeld door/e-mail	
omgevingsvergunning bouwen bedrijfsgebouw (ALLSAFE Mini Opslag), Fascinatio Boulevard 708		[REDACTED] r.overdiep@capelleaandenijssel.nl	

Geachte heer [REDACTED],

Op 11 juli 2018 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bedrijfsgebouw, ALLSAFE Mini Opslag, aan de Fascinatio Boulevard 708. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 1027874/20180200.

### Activiteiten

Hierbij besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- bouwen, het bouwen van een bedrijfsgebouw;
- bouwen, het plaatsen van een vlaggenmast;
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Fascinatio - Capelsebrug" (binnenplans);
- uitweg/inrit maken, hebben of (gebruik) veranderen;
- reclame, het op of aan een onroerende zaak maken of voeren van handelsreclame.

### Besluit

Gelet op artikel 2.1, lid 1 onder a en c, en artikel 2.2, lid 1 onder e en h, 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.

### Voorwaarden

Aan dit besluit zijn voorwaarden verbonden. Deze zijn weergegeven op bladzijde 7 en verder.

**Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.**

Rivierweg 111	Telefoon: 010 - 2848688
Postbus 70	Telefax: 010 - 2848800
2900 AB Capelle aan den IJssel	BTW nummer: 001877045B05
www.capelleaandenijssel.nl	IBAN: NL41INGB0006691797
gemeente@capelleaandenijssel.nl	BIC nummer: INGBNL2A

### Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid conform de reguliere voorbereidingsprocedure in paragraaf 3.2 van de Wabo. Van toepassing op deze aanvraag zijn artikel 2.1, lid 1 onder a en c, en artikel 2.2, lid 1 onder e en h, van de Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor).

### Ontvangst aanvullende gegevens

Op 19 september 2018 ontvingen wij de gevraagde aanvullende gegevens en hebben wij uw aanvraag verder in behandeling genomen.

### Verlengen beslistermijn

Op 20 september 2018 hebben wij besloten de beslistermijn op de aanvraag te verlengen met 6 weken tot uiterlijk 8 november 2018.

### Start- en gereedmelding

Voor de start- en gereedmelding van de werkzaamheden kunt u bijgevoegde antwoordkaarten gebruiken, of een e-mail sturen aan: [bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl](mailto:bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl). De start van het werk moet uiterlijk 3 dagen vooraf worden gemeld. Na ontvangst van uw melding zal de toezichthouder van de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving contact met u opnemen om nadere afspraken te maken.

### Leges

Het legestartief is gerelateerd aan de op het aanvraagformulier opgegeven kosten voor het bouwwerk.

Het tarief bedraagt:

Soort leges		Bedrag
Bouwen, voor het in behandeling nemen (bedrijfsgebouw) :	€	██████████
Bouwen, voor het in behandeling nemen (vlaggenmast) :	€	██████████
Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (binnenplans) :	€	██████████
Uitweg/inrit maken, hebben of (gebruik) veranderen :	€	██████████
Reclame-activiteit :	€	██████████

Totaal: € ██████████

Voor deze aanvraag zal € ██████████ in rekening worden gebracht. Hiervoor zal u een aparte aanslag worden toegezonden.

### Teruggaaf leges

Als u van dit besluit in het geheel geen gebruik maakt, kan deze op uw verzoek worden ingetrokken. Als dit verzoek binnen een jaar na verzending van het besluit wordt gedaan, ontvangt u een teruggaaf van 50% van de activiteit 'bouwen bedrijfsgebouw' verschuldigde leges.

### Intrekking van de omgevingsvergunning

Als binnen een termijn van 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning, kunnen wij op grond van artikel 2.33, lid 2 onder a van de Wabo besluiten de omgevingsvergunning in te trekken.

### Andere wettelijke bepalingen

Vergunninghouder dient zich ervan te vergewissen dat geen andere wettelijke bepalingen, zoals bijvoorbeeld bepalingen in het koopcontract, toestemming van de eigenaar of het "burenenrecht", de uitvoering van deze vergunning belemmeren.

### Uitvoering

De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving ter inzage wordt gegeven. (artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012).

**Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (verzending).

**Bezwaar**

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen bezwaar maken. U moet dan binnen 6 weken een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel.

In het bezwaarschrift moet u in ieder geval vermelden: uw naam en adres, de datum van uw bezwaarschrift, tegen welk besluit u bezwaar maakt (u kunt het beste een kopie meesturen) en de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit. Vergeet niet uw bezwaarschrift te ondertekenen. U kunt uw bezwaarschrift ook indienen via internet. Ga hiervoor naar het E-loket op [www.capelleaandenijssel.nl](http://www.capelleaandenijssel.nl).

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de inwerkingtreding van het besluit niet. Heeft u een spoedeisende reden, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam om een voorlopige voorziening verzoeken. Het verzoek stuurt u aan: De voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50950, 3007 BL Rotterdam. Voor een dergelijk verzoek is griffierecht verschuldigd.

**Informatie en correspondentie**

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de heer ██████████, telefoon: (010) 284 ████████, e-mailadres: ██████████@capelleaandenijssel.nl. Wilt u bij vragen of correspondentie het registratienummer 1027874/20180200 vermelden?

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

drs. A. de Baat

mr. P. Oskam

**Bijlagen:**

1. aanvraagformulier, 11 juli 2018;
2. Begeleidende brief, versie 1, 10 juli 2018;
3. Schematische constructievoorstellen, project 6836, 2 oktober 2018;
4. Detailboek – Principedetails, versie 1, 10 juli 2018;
5. Materiaallijst, versie 2, 1 oktober 2018;
6. Rapport daglichtberekening, ventilatie en normen,, versie 1, 10 juli 2018;
7. Brandveiligheidsconcept, projectnr. 0180174aa, kenmerk R0180174aaA0.an, 11 juli 2018;
8. Tekeningen:
  - Projectinformatie, tek.nr. 074 DO 001, 3 oktober 2018;
  - Situatie, tek.nr. 074 DO 100, 29 augustus 2018;
  - PG Begane grond & terreininrichting, tek.nr. 074 DO 200, 3 oktober 2018;
  - PG 1<sup>e</sup> verdieping, tek.nr. 074 DO 201, 3 oktober 2018;
  - PG 2<sup>e</sup> verdieping, tek.nr. 074 DO 202, 3 oktober 2018;
  - PG 3<sup>e</sup> verdieping, tek.nr. 074 DO 203, 3 oktober 2018;
  - PG 4<sup>e</sup> verdieping, tek.nr. 074 DO 204, 3 oktober 2018;
  - PG 5<sup>e</sup> verdieping, tek.nr. 074 DO 205, 3 oktober 2018;
  - PG 6<sup>e</sup> verdieping, tek.nr. 074 DO 206, 3 oktober 2018;
  - PG dak, tek.nr. 074 DO 207, 3 oktober 2018;
  - Voorgevel (NW) & rechter zijgevel (ZW), tek.nr. 074 DO 401, 3 oktober 2018;
  - Achtergevel (ZO) & linker zijgevel (NO), tek.nr. 074 DO 402, 9 juli 2018;
  - Doorsneden 1 & 2, tek.nr. 074 DO 403, 3 oktober 2018;
  - In-/uitrit, tek.nr. 074 DO 420, 3 oktober 2018;

9. Vlaggenmast "ALLSAFE Mini Opslag geeft ruimte", ongedateerd;
10. Reclamebord logo op gevel, blad DO 651, 11 oktober 2016;
11. Reclamebord logo op gevel, DO 652, 11 oktober 2016;
12. Parkeerbalansberekening & rijcurves, doc.versie 1, 30 augustus 2018;
13. Introductieboek, doc.versie 8, 6 september 2018;
14. Brief beoordeling Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, kenmerk 18uit10673, 26 juli 2018;
15. kaartje "Melding aanvang werkzaamheden";
16. kaartje "Gereedmelding werkzaamheden".

## MOTIVERING VAN HET BESLUIT VOOR DE ACTIVITEIT BOUWEN

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

### Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien:

- a. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- b. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening gemeente Capelle aan den IJssel 2012;
- c. het bouwwerk in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan;
- d. het bouwwerk naar ons oordeel niet voldoet aan daaraan te stellen redelijke eisen van welstand;
- e. het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid, bedoeld in artikel 6, lid 3 onder b van de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels, daartoe aanleiding geeft.

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

### Ten aanzien van het gestelde onder a.

Het bouwwerk en de uitvoering daarvan moeten voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

### Ten aanzien van het gestelde onder b.

Het bouwwerk en de uitvoering daarvan moeten voldoen aan de bepalingen van de Bouwverordening gemeente Capelle aan den IJssel 2012.

### Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Fascinatio - Capelsebrug".

De aanvraag is daarom aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan. In de motivatie op bladzijde 10 van dit besluit zijn de overwegingen rond dit verzoek weergegeven.

### Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Verder geldt dat voor het bouwplan ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geldt.

Artikel 13.2.1 schrijft voor dat er in het belang van de archeologische monumentenzorg de aanvrager een rapport aan het bevoegd gezag overlegt van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van dat bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Het indienen van een palenplan is ook mogelijk voor een eerste beoordeling.

Om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast, heeft de gemachtigde een palenplan overlegd.

Dit palenplan is ter beoordeling voorgelegd aan het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR). Op basis van het onderzoek concludeert het BOOR om verder geen onderzoek uit te laten voeren. De locatie kan voor uw initiatief worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis. Het BOOR benadrukt dat er altijd rekening gehouden dient te worden met zogenaamde toeval vondsten. Hiervan dient u op basis van de Erfgoedwet ons te informeren. Dit allemaal zoals vermeld in hun brief met kenmerk AS18/14548-18/0022133, gedateerd 5 oktober 2018.

Gelet op de beoordeling van het BOOR kan op basis van artikel 13.3.4 de omgevingsvergunning worden verleend.

**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.

**Ten aanzien van het gestelde onder e.**

Gelet op de aard en omvang van het bouwplan is er geen aanleiding voor een advies van de Commissie tunnelveiligheid.

**Conclusie**

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

## **AANWIJZINGEN EN VOORWAARDEN VERBONDEN AAN DE ACTIVITEIT BOUWEN**

### **Voorwaarde nog in te dienen gegevens constructie**

Aan dit besluit is de voorwaarde verbonden dat de volgende constructieve tekeningen en - berekeningen nog ter goedkeuring moeten worden ingediend, uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden in het Omgevingsloket:

- Het vergunde uitgangspuntenrapport is akkoord mits de volgende opmerkingen verwerkt worden:
  - a) de robuustheid van het gebouw moet beschouwd worden conform NEN-EN 1991-1-7;
  - b) de aanrijdbelasting moet beschouwd worden of voorzieningen treffen als gelijkwaardige oplossing ter voorkomen van aanrijding.
- Tekeningen en berekeningen van de paalspecificatie
- Gewichts- en stabiliteitsberekening
- Tekeningen palenplan – sonderingen
- Tekeningen en berekeningen gewapend beton fundering
- Tekeningen en berekeningen begane grondvloer / gestort
- Tekeningen en berekeningen staalconstructie / ankerplan / brandveiligheid / verbindingen
- Tekeningen en berekeningen verdiepingsvloeren kanaalplaat
- Tekeningen en berekeningen stalen dakplaten
- Tekeningen en berekeningen gevelbekleding
- Tekeningen en berekeningen prefab onderdelen
- Tekeningen en berekeningen vloerafscheidingen

### **Voorwaarden brandveiligheid**

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (hierna: VRR) heeft het plan positief beoordeeld, met een advies+ en opmerkingen, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende brief met kenmerk 18uit10673, gedateerd 26 juli 2018. Het advies+ en de opmerkingen dienen te worden verwerkt/uitgewerkt in het bouwplan.

### **Overige voorwaarden**

#### Openbare verlichting

Lichtmast WB91.359 dient te worden verplaatst naar de overzijde van de rijbaan.

De lichtmasten WB91.901 en WB91.903 dienen te worden verwijderd ten laste van u.

#### Wegen

Ten behoeve van de bouw dient er tijdig (minimaal 2 weken vóór aanvang van de werkzaamheden) een verkeersplan (tekening) met bebording voor de bouw-/uitrit ter goedkeuring te worden gemaild naar [aanvragen.stadsbeheer@capelleaandenijssel.nl](mailto:aanvragen.stadsbeheer@capelleaandenijssel.nl).

Indien tijdens de bouw een bouwterrein nodig is buiten het eigendomsgebied, moet een vergunning voor het in gebruik nemen van gemeentegrond worden aangevraagd. Zie het onderdeel werkterreinvergunning verderop bij deze voorwaarden.

Er dient een nulopname te worden gemaakt van de openbare ruimte en de bouwroute voor de start van de bouw.

De definitieve verharding van de aan de gemeente over te dragen openbare ruimte (inrit en dergelijke) moet voldoen aan de eisen in het Programma van Eisen, met onderliggende Technische Voorwaarden en Standaarddetails.

De aanleg van de aan de gemeente over te dragen verharding (inrit en dergelijke) door een door de gemeente goedgekeurde aannemer onder toezicht van een gemeentelijke (civieltechnisch) toezichthouder.

### Riolering

Het indienen van een (verbeterde) rioleringstekening, met inachtneming van de volgende opmerkingen:

- de hemelwater is altijd blauw en vuilwater is altijd rood getekend;
- de stromingsrichting is niet altijd logisch;
- de diameters van de HWA is erg krap, hoe worden de hoekverdraaiingen opgevangen? Via rioolputten?;
- wanneer de gevel verlaten wordt met een leiding dient deze te worden voorzien van een polderstuk om zetting op te vangen;
- op de erfgrans naar het hoofdriool moet een ontstoppingsstuk komen;
- maximale diameter van de huisaansluiting naar het hoofdriool is  $\varnothing 160$  mm. Wanneer die groter is, kan er gekozen worden voor meerdere aansluitingen.

### **Uitzetten bebouwingsgrenzen**

Met het bouwen van de woning mag niet worden begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
- b. het straatpeil is uitgezet.

(artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012)

Wij verzoeken u uiterlijk 3 weken vóór de start van de werkzaamheden in overleg te treden met de toezichthouder van de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

### **Indienen veiligheidsplan**

Uiterlijk 3 weken vóór de start van de werkzaamheden dient een veiligheidsplan ter goedkeuring te worden ingediend via het omgevingsloket.

In het veiligheidsplan dient te worden vastgelegd welke maatregelen worden getroffen om onveilige situaties rond de bouwplaats te voorkomen en hoe geluid-, trillings- en stofhinder wordt voorkomen. Tevens moet worden aangegeven hoe de bemaling van de bouwput zal geschieden zodat geen schade aan belendingen ontstaat door verlaging van de grondwaterstand.

Wij verzoeken u tijdig in overleg te treden met de toezichthouder van de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving, over de toe te passen maatregelen voor de veiligheid van de omgeving.

### **Werkterreinvergunning**

Indien u voor de bouwwerkzaamheden gebruik maakt van het openbare gebied, dan heeft u hiervoor toestemming nodig van de gemeente Capelle aan den IJssel. Voor informatie kunt u contact zoeken met mevrouw H. Oranje via telefoonnummer (010) 284 8637.

### **Kwaliteitsverklaringen**

Indien bouwmaterialen of bouwdelen voorzien zijn van een kwaliteitsverklaring die is afgegeven door een deskundig onafhankelijk instituut dat is aangewezen door de minister, is dit een voldoende bewijs dat dit bouw materiaal of bouwdeel voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Bouwmaterialen of bouwdelen waarvoor geen kwaliteitsverklaring is afgegeven mogen niet worden verwerkt voordat deze zijn goedgekeurd door de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

### **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](mailto:bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl).



## **MOTIVERING VAN HET BESLUIT VOOR DE ACTIVITEIT GEBRUIK VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN (BINNENPLANS)**

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het binnenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan voor realiseren van een gebouw van ALLSAFE Mini Opslag, aan de Fascinatio Boulevard 708, liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

### **Bestemmingsplan**

Het bouwplan is geprojecteerd op gronden waarvoor paraplubestemmingsplan "Parkeren" en bestemmingsplan "Fascinatio – Capelsebrug" vigeren. Realisatie van het project is slechts mogelijk met een binnenplanse omgevingsvergunning voor planologische afwijking voor beide bestemmingsplannen.

Het bouwplan is in strijd op de volgende drie onderdelen:

Op basis van artikelen 3.1 en 3.2 van paraplubestemmingsplan "Parkeren" moet bij een omgevingsvergunning voor bouwen worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en fietsparkeren. Hier wordt in het project niet aan voldaan. Het college van burgemeester en wethouders kan echter op basis van artikel 3.3. onder b 3e j° van het bestemmingsplan bij omgevingsvergunning afwijken indien het voldoet aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan na advies van het Regionaal Economisch Overlegorgaan Regio Rijnmond (REO).

De in het plan voorgeschreven maximale bouwhoogte is 22 meter. De liftkoker van het gebouw overschrijdt deze 22 meter. Op grond van artikel 21 onder d kan bevoegd gezag bij omgevingsvergunning hiervoor afwijken.

### **Wettelijk kader**

Conform artikel 2.12, lid 1 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan slechts worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking;
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of;
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend verzoek voldoet aan de onder punt 1 genoemde gevallen.

### **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 m<sup>2</sup> 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 afwijkingsmogelijkheid.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

## 4. Ruimtelijke kwaliteit

Met betrekking tot het straat- en bebouwingsbeeld is het advies van het Q-team relevant:

Het Q-team (kwaliteitsteam) van de gemeente Capelle aan den IJssel heeft het plan op 28 september 2018 beoordeeld en positief bevonden. 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.

## **Conclusie**

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor het binnenplans afwijken van de bestemmingsplannen voor realiseren van een gebouw van ALLSAFE Mini Opslag aan de Fascinatio Boulevard 708 te verlenen.

## **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.

### **Aanwijzingen en voorwaarden**

- Op de te realiseren inrit (stoep) mogen geen auto's worden geparkeerd.
- Parkeren dient volledig op eigen terrein te geschieden.
- Tevens moeten in geval van eventuele calamiteiten de aanwezige kabels en leidingen beschikbaar blijven.

### **Aanleg en offerte**

Voor eventuele vragen over de offerte en aanleg kunt u contact opnemen met de wegbeheerder, de heer ██████████, bereikbaar op (010) 284 ██████ of e-mail ██████████@capelleaandenijssel.nl.

## **MOTIVERING VAN HET BESLUIT VOOR DE ACTIVITEIT HET VOEREN VAN HANDELSRECLAME**

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'het voeren van handelsreclame – zoals wordt weergegeven in de bijlage behorende bij deze aanvraag – liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

### **Overwegingen**

In de Algemene Plaatselijke Verordening 2018 zijn bepalingen opgenomen over het plaatsen van reclame. Artikel 4:15, lid 4 bepaalt dat een vergunning dient te worden geweigerd indien:

- a. de handelsreclame, hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
- b. in het belang van de verkeersveiligheid;
- c. in het belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak.

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

### **Ten aanzien onder a.**

De welstandstoets is meegenomen in de bouwaanvraag. Derhalve hoeft hier op grond van artikel 4:15, lid 5 APV geen aparte toets voor te worden gedaan.

### **Ten aanzien onder b.**

De handelsreclame heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid.

### **Ten aanzien onder c.**

De handelsreclame veroorzaakt geen hinder voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak.

### **Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn van toepassing.

1. De uitvoering en de plaatsing van de gevelreclame moeten geschieden overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen.
2. De gevelreclame mag niet afwisselend aan en uit worden verlicht.
3. De bevestiging van de gevelreclame dient regelmatig gecontroleerd te worden.
4. De te maken elektriciteitsaansluiting dient te voldoen in het bepaalde norm NEN 1010.

### **Conclusie**

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de activiteit 'het voeren van handelsreclame – zoals wordt weergegeven in de bijlage behorende bij deze aanvraag – te verlenen.