



GEEFT RUIMTE

Gemeente Capelle aan den IJssel
Afd. Stadsontwikkeling
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

's-Graveland, 15 december 2016

Betreft: Hoekkavel Rivium Boulevard-Fascinatio Boulevard

Geachte heer [REDACTED]

Naar aanleiding van het overleg op 8 december jl. sturen wij u hierbij onze brief ten behoeve van het projectteam inzake de ontwikkeling van de hoekkavel aan de Rivium Boulevard-Fascinatio Boulevard groot 2.910 m².

Op deze hoeklocatie wil ALLSAFE Mini Opslag een vestiging realiseren met een totaal oppervlakte van circa 8.000 m² BVO. Wij denken daarbij aan een gebouwde plot van circa 1600 m² en een hoogte van circa 15 meter, waardoor wij 5 bouwlagen kunnen realiseren en geen hinderlijke schaduw voor de omliggende woningen. Het parkeren wordt in het gebouw én op maaiveld om het gebouw gerealiseerd.

Voor ALLSAFE is het van groot belang een goede zichtbaarheid te realiseren. Waarbij wij ook veel aandacht besteden aan de voorgevel, zodat er een hoge kwaliteit met een professionele uitstraling ontstaat aan deze belangrijke toegangsweg. Het voorlopige globale ontwerp (bijlage) houdt rekening met de rooilijnen in het bestemmingsplan.

ALLSAFE geeft ruimte.

ALLSAFE doet dat enerzijds met haar doe-het-zelf concept *ALLSAFE Mini Opslag* en anderzijds met *MrBox*. Op 16 eigen locaties en met 3 partnervestigingen geeft ALLSAFE reeds 17 jaar ruimte in alle omstandigheden des levens aan particulieren en bedrijven.

Uit onderzoek blijkt dat ruim een kwart van de Nederlandsche bevolking graag meer woonruimte wenst. Tevens blijkt uit onderzoek dat er thuis gemiddeld 10m² wordt opgeslokt door spullen die niet- of zeer gering worden gebruikt. Dit is te vergelijken met een logeerkamer! Een treffend ander feit uit het onderzoek is dat 80% van de spullen welke in een dressoir- of opbergkast in huis staat gemiddeld een jaar lang niet wordt aangeraakt en wij zijn gemiddeld 10 minuten per dag op zoek naar spullen die wij uit het oog zijn verloren.

MrBox

Een 21^o-eeuws full service opslagconcept, dat is MrBox, waarbij de klant haar fysieke spullen 'in the cloud' bewaard en beheerd. Door het gebruik van MrBox en de MrBox app voorkom je kostbare tijd te verliezen door onnodig op zoek te zijn naar je spullen of per ongeluk te verliezen. De gebruiker heeft overzicht over- en beheerd zijn/haar spullen eenvoudig middels de MrBox app.



GEEFT RUIMTE

Particuliere markt

Iedereen is in mindere of meerdere mate gehecht aan zijn spullen. Veel spullen hebben financiële -, emotionele-, status-, sociale-, en/of gemakswaarde. Tijdens het opruimen heeft 17% van de mensen tot hun spijt wel eens iets waardevols weggegooid!

De trend en de verwachting is dat vanaf nu tot 2050 de steden in Nederland met 50% zullen toenemen in inwonersaantal en nieuwe wooneenheden worden nu al kleiner gebouwd. Dit betekent dat wij efficiënter met ruimte moeten omgaan. Door een gedeelte van de spullen eenvoudig extern op te slaan creëer je deze gewenste extra ruimte thuis en efficiënter gebruik van ruimte in de stedelijke bebouwing.

Zakelijke markt

ALLSAFE dient ook als nieuw uniek ruimtencentrum, waar ZZP-ers, kleine zelfstandigen en accountmanagers van bedrijven een ruimte huren waarvandaan zij goederen kunnen ontvangen, beheren en versturen. Een unieke samenwerking met de Kamer van Koophandel heeft er toe geleid dat ALLSAFE een vestigingsadres kan aanbieden en bedrijven zich kunnen vestigen.

ALLSAFE huisvest daarom vele kleine bedrijfjes en is het nieuwe soort centrum voor bedrijven die vanuit huis werken óf geen lokale vertegenwoordiging hebben met ruimte. Het sluit volledig aan bij het 21^e-eeuws werken, wat flexibel is en overal en nergens plaats vindt.

Werkgelegenheid

ALLSAFE creëert directe werkgelegenheid door de tewerkstelling van circa 4-6 eigen medewerkers. Vanwege haar functie als centrum, waar deze alsmaar groter wordende groep starters, zzp-ers, kleine bedrijven én accountmanagers van grotere organisaties, zich met hun bedrijfsmiddelen, voorraden en archief vestigen in de units van ALLSAFE, biedt het op deze locatie aan circa 200 personen werkgelegenheid in combinatie met de mogelijkheid om vanuit huis te werken met hun spullen op afstand. Het bijkomende voordeel van het vestigen van deze vele kleine zelfstandigen bij ALLSAFE is de afnemende verkeersdruk. Deze groep veroorzaakt normaliter in de omliggende woonwijken van de ALLSAFE vestigingen veel afzonderlijke afleveringen per adres. Dit wordt omgezet naar meerdere afleveringen op het ALLSAFE adres met dus minder bewegingen.

ALLSAFE onderscheidt zich op vele fronten nadrukkelijk ten opzichte van andere partijen door zijn unieke concept en service. ALLSAFE biedt een hoogwaardig product en dienstverlening, met verwarmde opslagunits en een individueel unitalarm. Daarnaast voeren wij naast enkel mini opslag en MrBox een breed scala aan aanverwante producten in onze winkel en diensten zoals een verhuisservice, opruimhulp, postbussen en een vestigingsadres voor zakelijk huurders, bandenopslag, motoropslag, facility units én archiefopslag.

Circa 1/3^e deel van de klanten welke ALLSAFE bedient zijn zakelijke klanten. Van deze groep wordt 25-30% vertegenwoordigd door ZZP'ers. Op volwassen vestigingen is het aandeel zakelijke klanten zelf nog groter en blijven wij zien wij dat deze groep steeds langere periode gebruik blijft maken van de diensten van ALLSAFE.

A small, handwritten mark or signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



GEEFT RUIMTE

Voor het realiseren van de 27^e vestiging van ALLSAFE Mini Opslag ontvangen wij graag een aanbod voor deze hoekkavel.

Vervolgens kunnen wij op zeer korte termijn komen tot een besluit wanneer alle benodigde informatie bij ons bekend is. Wij beogen dan vlot een koopovereenkomst overeen te komen waarbij wij het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning als voorbehoud zullen opnemen. Een financieringsvoorbehoud is voor ALLSAFE niet nodig, waardoor ook op dit vlak geen vertraging ontstaat.

Na het verkrijgen van uw positieve reactie zullen wij onze Architect opdracht geven een impressie te maken van het gebouw ALLSAFE wenst te realiseren op de kavel en kan het gesprek met uw welstandscommissie kan worden ingezet.

Met veel plezier licht ik de inhoud van deze brief én de plannen van ALLSAFE in een persoonlijk gesprek aan u en de Wethouder toe.
Wij stellen uw positieve reactie zeer op prijs welke wij dan ook graag tegemoet zien.

Met vriendelijke groet,
ALLSAFE Management B.V.



Algemeen Directeur

www.allsafe.nl
www.mrbox.com

Bijlage(n):

1. Situatieschets hoekkavel Rivium Boulevard/Fascinatio Boulevard
2. Impressie ALLSAFE Mini Opslag te Arnhem
3. Impressie ontwikkeling ALLSAFE Mini Opslag te Apeldoorn
4. Artikel Financieel Dagblad d.d. 7 november 2016;
"ALLSAFE groeit van 16 naar 70 locaties!"

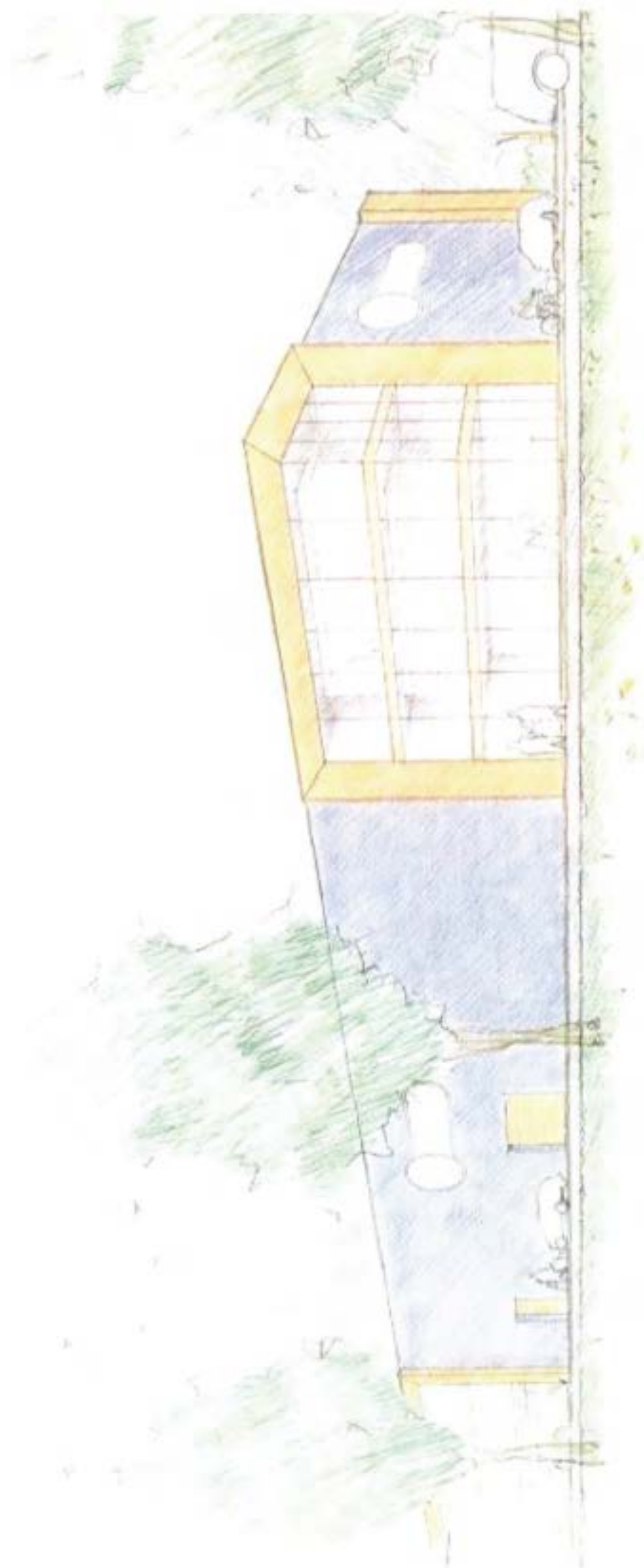




GEEFT RUIMTE

ALLSAFE Mini Opslag Arnhem
Meander 151 (6825MB)
Openingsdatum 1-12-2015





Allsafe wil aantal vestigingen ruim verviervoudigen

Verhuurder van opslagruimte voorziet trend van kleiner wonen en wil daarom fors uitbreiden

Richard Smit
Amsterdam

Allsafe, de enige grote Nederlandse verhuurder van opslagruimte voor onder meer hobby- en tuinspullen, wil een flinke sprong vooruit maken. Het bedrijf groeit de komende zes jaar van de huidige zestien naar zeventig vestigingen, zegt directeur-eigenaar Eric Stubbé.

Het bedrijf loopt daarmee met reuzenstappen in op branchegeenoot Shurgard, die vorig jaar branchegeenoot Citybox overnam. Met de vestigingen van de nummer twee in de markt erbij is het Amerikaan-

Financiering

Deze expansie wordt helemaal uit eigen middelen betaald

Trend

Meer dan de helft van de mensen vindt dat grote woningen niet meer van deze tijd zijn

se bedrijf met 63 locaties de grootste aanbieder van tijdelijke opslag in Nederland.

Allsafe, dat in 1999 de primeur had van mini-opslag in Nederland in Amsterdam Westpoort, heeft al tien locaties aangekocht. Volgend jaar steekt Allsafe de grens naar België over en nog dit najaar gaan vestigingen voor mini-opslag in Eindhoven en Amersfoort open.

Deze expansie wordt helemaal uit eigen middelen betaald, zegt grootaandeelhouder Stubbé. De organisatie — die nu bestaat uit 65 mensen — is volgens hem al zwaarder gemaakt. Aan de vooravond van de groeispurt zal het hoofdkantoor verhuizen van 's Gravenland naar Hilversum.

De sprong vooruit komt op een moment dat de traditionele opslagmarkt weer herstelt van de economische crisis. In de financieel onzekere jaren werd er minder verhuisd, gescheiden en ondernomen en daarom werden ook minder spullen opgeslagen. Veel kleine opslagbedrijven zijn daardoor in de knel gekomen.

Door de trek naar de steden, waar mensen het met minder ruimte



moeten doen, groeit de vraag naar opslagruimte weer. Het is volgens Stubbé ook een goed moment om uit te breiden omdat door de economische crisis van de afgelopen jaren meer vastgoed is vrijgekomen.

In Nederland zijn 270 bedrijven die mini-opslag aanbieden. In de VS, waar opslag buitenshuis in de jaren negentig al niet meer was weg te denken, zijn er veel meer: één vestiging op elke vijfduizend mensen. In Nederland was het er één op elke 120.000 inwoners in 2010. Dat groeit naar verwachting tot een op de 50.000 Nederlanders in 2022.

Er zijn volgens Stubbé verschillende trends waardoor de vraag naar opslag groeit. Nederland vergrijsst en ouderen zoeken kleinere woningen. Het aantal eenpersoonshuishoudens dat beschikt over be-

perkte woonruimte, groeit. En steeds meer mensen trekken naar de stad, waar ze kleiner gaan wonen.

'Bij de Piet Hein-tunnel in Amsterdam was het plan om 2500 woningen te bouwen, maar het moesten er 6500 gaan worden met een gemiddelde grootte van 65 vierkante meter', zegt Stubbé. Uit onderzoek van Allsafe komt naar voren dat meer dan de helft van de mensen vindt dat grote woningen niet meer van deze tijd zijn.

Zijn bedrijf profiteert van de trend naar klein. Spullen die bewoners daar niet kwijt kunnen of niet dagelijks nodig hebben, slaan ze op. Dat kan een broemmervverzameling zijn, maar ook de golfspullen, een archief, inboedel bij een verhuizing en dozen met kleding waar iemand geen afstand van wil doen.

Minihuisjes

Anna Spohr woont met haar zoon nu bijna een jaar in een huis van nog geen twintig vierkante meter in Bergen. Ze waren de eersten met een zogeheten 'tiny house' in Nederland en het bevalt uitstekend, vertelt de oud-documentairemaakster. 'Het is een way of living', zegt Spohr. 'Ik raak nu in de stress van een tas vol kleding. Ik moet nu heel scherp kiezen en daar word je gelukkiger van. Ik heb me ontdaan van mijn eigen huis en de hypotheek. Een bevrijding.'

Haar minihuisje is niet meer het enige in Nederland. In Alkmaar staat al een huisje van zes bij twee meter. In Almere leverde een prijsvraag 245 inzendingen voor ontwerpen op waarvan vijf minihuisjes worden neergezet. Maar ook in Venlo, Den Helder en Tiel komen ze.

Een echte beweging, zoals in Amerika, is de trek naar kleine huisjes in Nederland nog niet. In Amerika raakten mensen door de instortende economie hun huizen kwijt en pionierde men met huisjes op wielen, om wetgeving die eisen stelt aan huizen te omzeilen. Ook in Nederland zijn bouwbesluiten en regels een hinderpaal. Het Alkmaarse huisje was het eerste dat van de gemeente een stukje grond kreeg.

Nu proberen tal van gemeenten te experimenteren met miniwoningen, die vaak slechts rond de €40.000 kosten.

'Officieel mag het niet', zegt Spohr over haar huisje in Bergen. De plafonds zijn te laag en die slaapzolders mogen ook niet. 'Maar ik denk dat de gemeente zich wel realiseert dat dit niet tegen is te houden. Het wordt echt een groot ding.'