

<b>Behandelaar</b>		<b>Paraaf unithoofd:</b> Akkoord Pon, K. 11-10-2018 16:58:34
<b>Datum</b>	11-10-2018 16:36:26	<b>Paraaf afdelingshoofd:</b> Akkoord Wigt, E.P. 12-10-2018 16:42:29
<b>Vertrouwelijk</b>	Nee	<b>Paraaf gem. secretaris:</b> Akkoord Baat, de A. 25-10-2018 14:27:34
<b>Behandelwijze</b>	Bespreekstuk	Bespreken B&W op verzoek gem.secr. <b>Paraaf namens port.houder:</b> Akkoord Baat, de A. 25-10-2018 21:26:08
<b>Portefeuillehouder</b>	D.P. van Sluis	
<b>Besproken op</b>	15-10-2018	
<b>Advies integraal</b>	Ja	
<b>Overeenstemming met</b>	R41	
<b>Financiële toets</b>	Nee	
<b>Financiële dekking</b>	Nee	
<b>Kostenpl.nr./prod.nr.</b>		
<b>Juridische toets</b>	Nee	<b>Behandeld in:</b>
<b>Comm.advies</b>	Nee	Vergadering B&W 30-10-2018
<b>Fatale datum besluit</b>		
<b>Naar OR</b>		

**Onderwerp:**

Besluit omgevingsvergunning binnenplans afwijken bestemmingsplan voor realisatie Allsafe op Fascinatio Boulevard op kadastraal perceel E 3676

**Inhoud/strekking:****Inleiding**

Allsafe Mini Opslag heeft het voornemen een bedrijfsgebouw te realiseren aan de Fascinatio Boulevard op Kadastraal perceel E 3376. In het gebouw is een faciliteit voor het verhuren van kleine opslagruimten, voornamelijk aan particulieren. Ten behoeve van de realisatie van het plan is een omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd. Naast het onderdeel bouwen moet op drie onderdelen binnenplans afgeweken worden van de vigerende bestemmingsplannen. Binnenplans afwijken betekent dat met gebruikmaking van specifieke, in het bestemmingsplan opgenomen, regels afgeweken kan worden van de 'standaard' regels uit het bestemmingsplan. Dit kan alleen als de afwijking voldoet aan de voorwaarden die in deze specifieke regels opgenomen zijn. Indien voldaan wordt aan deze voorwaarden moet de gemeente de omgevingsvergunning verlenen. Het besluit omtrent verlening van deze vergunning is niet gedelegeerd, omdat afgeweken moet worden van de standaard parkeernorm. Dit gebeurt conform Capels parkeerbeleid met een collegebesluit.

**Binnenplans afwijken bestemmingsplan Fascinatio - Capelsebrug**

Het bouwplan is geprojecteerd op gronden waarvoor bestemmingsplan 'Fascinatio - Capelsebrug' vigeert. Realisatie van het project is slechts mogelijk met een binnenplanse omgevingsvergunning voor planologische afwijking.

Binnen bestemmingsplan Fascinatio - Capelsebrug hebben de gronden de (enkel) bestemming 'bedrijf'. Op grond van deze bestemming zijn bedrijven toegestaan uit ten hoogste de categorie 3.1. van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Fascinatio-Capelsebrug'. Bedrijfsgebouwen t.b.v. 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 met een omgevingsvergunning hiervan afwijken en ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> toestaan. Toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is uitsluitend mogelijk 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.

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, 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. Hier wordt aan voldaan.

**Binnenplans afwijken paraplubestemmingsplan parkeren**

Op basis van artikel 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. Burgemeester en wethouders kunnen echter op basis van artikel 3.3. onder b 3e jo van het bestemmingsplan bij omgevingsvergunning afwijken indien het voldoen aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

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.

# 1050170

Allsafe heeft haar parkeerbehoefte laten bepalen in de studie 'ALLSAFE Mini Opslag Capelle aan den IJssel - Parkeerberekening & 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 m<sup>2</sup> 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.

## **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.

## **Ruimtelijke kwaliteit**

De aanvraag betreft nieuwbouw van een bedrijfsgebouw, mini opslag. Het plan voor dit kavel is meerdere malen in vooroverleg in het Q-team besproken. Het ingediende 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 stellen wij uw college voor om aan Allsafe een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten bouwen en gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan voor de realisatie van het pand.

## **Advies om te beslissen:**

1. Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a. en c., artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 1 en artikel 2.2 lid 1 onder e. en h. van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen aan Allsafe, voor de activiteit bouwen, (binnenplans) gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, uitweg/ inrit maken en het voeren van handelsreclame voor de realisatie van een bedrijfsgebouw aan Fascinatio Boulevard op kadastraal perceel E 3676;
2. Met toepassing van paragraaf 6.1.1 van het gemeentelijk verkeers- en parkeerbeleid voor deze bijzondere situatie af te wijken van de gemeentelijke parkeernormen.

## **Opmerkingen:**

## **Besluit B. en W. : 30 oktober 2018**

Het college besluit conform het voorstel.