

---

# Eindrapportage onafhankelijk onderzoek naar het proces van realisatie van het Allsafe-pand



Oktober 2020



## Inhoudsopgave

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>2</b>
1.1. AANLEIDING VOOR HET ONDERZOEK.....	2
1.2. DE ONDERZOEKSVRAGEN EN SCOPE VAN HET ONDERZOEK.....	2
1.3. SAMENSTELLING VAN DE BEGELEIDINGSCOMMISSIE EN ONDERZOEKSTEAM.....	2
1.4. ONDERZOEKSAANPAK EN VERANTWOORDING .....	3
<b>2. FEITENRELAAS .....</b>	<b>4</b>
2.1. VOOR DECEMBER 2016: RELEVANTE ACHTERGRONDINFORMATIE .....	4
2.2. 2017 - 2018: INTERESSE VAN ALLSAFE TOT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING .....	7
2.3. 2019: START BOUW PAND TOT REALISATIE EN HET INSTELLEN VAN EEN ONAFHANKELIJK ONDERZOEK.....	20
2.4. GEBEURTENISSEN NA OPLEVERING VAN HET PAND (BUITEN SCOPE) .....	24
<b>3. CONCLUSIES .....</b>	<b>25</b>
3.1. RECHTMATIGHEID .....	25
3.2. ZORGVULDIGHEID .....	29
3.3. DOELTREFFENDHEID .....	31
<b>4. AANBEVELINGEN .....</b>	<b>33</b>
<b>BIJLAGE 1: (FUNCTIES VAN) GESPROKEN PERSONEN.....</b>	<b>35</b>

## 1. INLEIDING

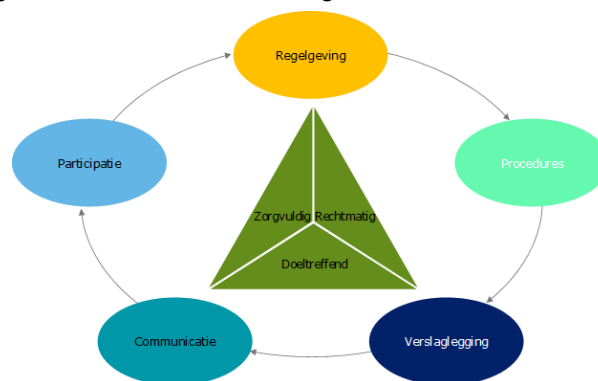
### 1.1. AANLEIDING VOOR HET ONDERZOEK

Eind oktober 2018 heeft de gemeente Capelle aan den IJssel de omgevingsvergunning voor het bouwen van een (Allsafe) pand op kavel 1K3 verleend. Deze kavel ligt in de wijk Fascinatio, een gebied waarin voornamelijk woonhuizen staan. In de loop van 2019 kwam er, ten tijde van het realiseren van het pand, vanuit de wijkbewoners Fascinatio<sup>1</sup> steeds meer verzet tegen dit pand. Uiteindelijk heeft het college op 25 september 2019 formeel besloten om een onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren.

### 1.2. DE ONDERZOEKSVRAGEN EN SCOPE VAN HET ONDERZOEK

De te beantwoorden onderzoeksvraag luidt:

*“Doe een onderzoek naar de rechtmatigheid, zorgvuldigheid en doeltreffendheid van het proces met betrekking tot de afhandeling van de aanvraag voor een bouwvergunning voor specifiek het bedrijfspand Allsafe, gelokaliseerd in de wijk Fascinatio, daaraan gerelateerde gebruiksvergunningen, de handhaving daarvan, het toezicht erop, evenals de controle en naleving van de van toepassing zijnde kwaliteitscriteria in de wijk Fascinatio ten aanzien van onder meer vormgeving, omvang en uitstraling, evenals de algehele informatievoorziening, communicatie en bewonersparticipatie.”*



De te onderzoeken periode betreft het moment van totstandkoming van eerste contacten tussen de gemeente en Allsafe (eind 2016) tot aan de gereedmelding van oplevering (eind september 2019).

### 1.3. SAMENSTELLING VAN DE BEGELEIDINGSKOMMISSIE EN ONDERZOEKSTEAM

Ten behoeve van de begeleiding van het onderzoek is een begeleidingscommissie ingesteld. Deze bestaat uit een ambtelijke vertegenwoordiging (2 personen), 1 persoon die het Wijkoverlegplatform (WOP Fascinatio) vertegenwoordigt en 1 vertegenwoordiger van het Comité All Safe Nee. Formeel gezien is de opdrachtgever van het onderzoek de gemeentesecretaris.

Het onderzoeksbureau *Strated Consulting* heeft het onderzoek uitgevoerd met het volgende kernteam:

- De heer mr. drs. E.P.J. (Edwin) de Boer
- De heer S.C. (Steven) Djohan MSc
- De heer mr. F.H.L. (Friso) Vossen

---

<sup>1</sup> Met name de gremia WOP en Comité All Safe Nee, zie verderop.

## 1.4. ONDERZOEKSAANPAK EN VERANTWOORDING

In juni 2020 is *Strated Consulting* gestart met het onderzoek, dat bestaat uit literatuuronderzoek en 13 besloten interviews met direct betrokkenen. In totaal hebben drie tussentijdse afstemmingsmomenten plaatsgevonden: 8 mei (uitsluitend met opdrachtgever), 11 juni en 2 juli. Op 16 september 2020 is een conceptrapportage besproken met de begeleidingscommissie. Na een fase van wederhoor bij zowel het WOP, het Comité als het College, is op 9 oktober 2020 het definitieve eindrapport naar tevredenheid van het WOP en de ambtelijke vertegenwoordiging opgeleverd. Het Comité heeft ten aanzien van het definitieve eindrapport aangegeven: “*wij zijn niet tevreden over het onderzoeksrapport. Het Comité is van mening dat de onderzoeksvragen onvoldoende worden beantwoord en dat (te) veel conclusies en bevindingen zijn afgezwakt en onderbelicht blijven.*”

### *Literatuuronderzoek*

Voor het literatuuronderzoek is geput uit de beantwoording door de gemeente van WOB-verzoeken van bewoners. Daarnaast is via informatieverzoeken aan het college andere relevante informatie verkregen, bekeken en geanalyseerd. Ook deze bronnen zijn voor de burgerleden van de begeleidingscommissie toegankelijk, behoudens informatie die als geheim is gelabeld. In de voetnoten wordt verwezen naar deze bronnen. Daarnaast is informatie bij Allsafe opgevraagd. Strated heeft niet zelf in de interne systemen van de gemeente en/of Allsafe gezocht naar informatie.

### *Gesprekken met ambtenaren, Allsafe en bewoners*

In samenspraak met en na goedkeuring van de begeleidingscommissie zijn 15 personen (2x een tweetal) uitgenodigd voor een vrijwillig gesprek. Het betreft ambtenaren, (voormalig) bestuurders, bewoners en vertegenwoordigers van Allsafe; alle personen zijn ingegaan op de uitnodiging. De 13 gesprekken zijn ingezet als middel om de bevindingen uit het literatuuronderzoek te toetsen, aanvullende vragen te stellen en extra (nieuwe) informatie te verkrijgen. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden in juli en augustus 2020. Van nagenoeg alle gesprekken zijn vertrouwelijke verslagen op hoofdlijnen gemaakt. Het verslag is ter wederhoor voor een check op feitelijke onjuistheden voorgelegd aan de gesproken personen. Bijlage 1 bevat de gesproken functionarissen/personen.

### *Normenkader*

Met onderstaande verwachtingen, conform ons Plan van Aanpak, in het achterhoofd beoordeelt Strated Consulting de gang van zaken. Daarbij benadrukken wij dat dit geen ‘afvinklijstje’ is. Er wordt niet beoordeeld of aan iedere norm afzonderlijk wordt voldaan. Het gaat om het grotere geheel, immers: het voldoen aan alle normen betekent niet automatisch een vlekkeloos en succesvol traject en vice versa.

---

#### **1. Regelgeving**

- De aanvraag en de uiteindelijk verleende vergunning voldoet aan wettelijke toetsingsgronden zoals bestemmingsplan, welstand, bouwbesluit, bouwverordening, provinciale verordening, gemeentelijke beleidsregels
- Het vergunningsproces voldoet aan de beginselen van behoorlijk bestuur

#### **2. Procedures**

- Interne en gemeentelijke procedures voor de vergunningverlening en realisatie van het Allsafe pand zijn gevolgd
- De gemeente beschikt over een welstandsnota. De hierin opgenomen criteria zijn op de juiste wijze toegepast
- Het Q-team heeft een advies opgeleverd over de beoogde realisatie van het Allsafe pand
- Het advies van het Q-team is (terecht) gevolgd
- Besluitvorming/vergunningverlening heeft plaatsgevonden conform de mandaatregeling
- Op klachten/bezwaren is door de gemeente adequaat en in overeenstemming met daartoe opgestelde procedures gereageerd
- Checks en balances zijn binnen het gemeentelijk apparaat aanwezig en op de juiste wijze toegepast

#### **3. Verslaglegging**

- Informatie en besluiten over het Allsafe pand zijn tijdig, inzichtelijk en correct gedocumenteerd, conform geldende afspraken
- Bestaande afspraken en protocollen inzake verslaglegging en documentatie dragen bij aan een zorgvuldig proces

#### **4. Communicatie**

- Informatievoorziening en communicatie intern en extern is tijdig, inzichtelijk/transparant en correct verlopen
- Gemeentelijke communicatie was helder, afdoende en eenduidig
- Hoor- en wederhoor is - waar voorzien - ook daadwerkelijk toegepast

#### **5. Participatie**

- De gemeente beschikt over een participatieverordening die in dit dossier doeltreffend en zorgvuldig is toegepast
  - Bewonersparticipatie is gerealiseerd én verlopen conform geldende procedures en afspraken en was doeltreffend/zorgvuldig
- 

## **2. FEITENRELAAS**

Dit hoofdstuk geeft een feitenrelaas met een beschrijving van relevante gebeurtenissen over tijd met betrekking tot de realisatie van het Allsafe pand in Capelle aan den IJssel. Op basis van de stukken zijn de volgende perioden te onderscheiden:

- Periode voor december 2016: relevante achtergrond met betrekking tot de Fascinatio-wijk
- December 2016 - December 2018: Interesse van Allsafe tot verlening omgevingsvergunning
- Januari 2019 - eind 2019: Start bouw tot realisatie pand Allsafe en instelling onafhankelijk onderzoek

De weergegeven feiten zijn de basis voor de conclusies (hoofdstuk 3) en aanbevelingen (hoofdstuk 4).

### **2.1. VOOR DECEMBER 2016: RELEVANTE ACHTERGRONDINFORMATIE**

Hieronder wordt een aantal documenten en zaken weergegeven om op voorhand rekening mee te houden inzake het Beeldkwaliteitsplan, het bestemmingsplan, de welstandsnota, de werking van het Q-team en het gremium Wijkoverlegplatform Fascinatio ('WOP').

#### **Beeldkwaliteitsplan 1999, Welstandsnota 2013 en herijking Nota Beeldkwaliteit Capelle aan den IJssel 2017**

Fascinatio is de jongste wijk in Capelle aan den IJssel. In 1999 is het Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de ruimtelijke vormgeving van de wijk. *In dit Beeldkwaliteitsplan staan architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden, aandachtspunten en intenties waaraan een bouwplan en de daarbij behorende inrichting van de (woon)omgeving getoetst kan worden. De randvoorwaarden en aandachtspunten beogen zowel houvast te bieden als creativiteit uit te lokken. Het kwaliteitsteam Fascinatio toetst gedurende het proces regelmatig de bouw- en inrichtingsplannen.*<sup>2</sup>

In 2013 heeft de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel de welstandsnota aangenomen. *Uitgangspunt van het nieuwe beleid is enerzijds aanpassing aan nieuwe wetgeving en anderzijds beperking van de regelgeving op het gebied van welstand. In de wet- en regelgeving ten aanzien van het bouwen heeft de burger meer ruimte gekregen om bouwopgaven vergunningvrij uit te voeren (Wabo). Daarnaast maakt de nieuwe regelgeving het mogelijk de welstandstoets door anderen dan de welstandscommissie uit te laten voeren (bouwbesluit 2012). Welstandscriteria zijn gereduceerd en versimpeld (minder en heldere regels). Gebieden zijn opnieuw bekeken om ervoor te zorgen dat welstandstoetsing gericht is op de gebieden, waar dit is gewenst voor de ruimtelijke kwaliteit, en*

---

<sup>2</sup> Beeldkwaliteitsplan Fascinatio, november 1999

*versoepeld wordt waar dit kan.*<sup>3</sup> Noot: voor Fascinatio betekende dit dat het welstandsniveau van 'bijzonder' naar 'regulier' werd verlaagd<sup>4</sup>.

In 2017 is de welstandsnota opgegaan in de Nota Beeldkwaliteit Capelle aan den IJssel.<sup>5</sup> *De Nota Beeldkwaliteit Capelle aan den IJssel 2017 geeft op lokaal niveau inhoud aan de wijze van welstandstoezicht, zoals deze is vastgelegd in de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is hiermee het instrument waarmee de welstandstoets van bouwwerken wordt uitgevoerd. Deze nota kan dan ook worden aangehaald als "welstandsnota". De wet heeft daarbij vastgelegd dat de toets moet zijn gebaseerd op zowel algemene als gebiedseigen kwaliteiten en kenmerken en voor de aanvrager transparant en navolgbaar moet zijn. In essentie komt het er op neer dat:*

- *De gemeenteraad bepaalt welk welstandsniveau en welke criteria in welk gebied van belang zijn bij de toetsing;*
- *De aanvrager in staat moet zijn daarvan kennis te nemen en zodoende vooraf weet waarop zijn bouwplan zal worden getoetst;*
- *Welstandstoezicht daar vervolgens naar te handelen heeft en welstandstoezicht haar beoordeling van het bouwwerk op die criteria goed naar de aanvrager dient te communiceren.*

De Nota Beeldkwaliteit 2017 kent voor Bedrijven en Kantoorlocaties gebiedscriteria. Te denken valt hierbij o.a. aan 'gedekte kleuren toepassen', 'aansluiting binnen het bouwblok als geheel' en 'abstracte gevel opzet met heldere geleding'. Deze criteria zijn redelijk abstract geformuleerd. Het Beeldkwaliteitsplan 1999 bevat concretere normen, zoals 'basismateriaal is baksteen in het rood paarse spectrum' en 'sfeer en beleving jaren 30-architectuur'.

### **Bestemmingsplan 1999 en 2013**

Het bestemmingsplan Fascinatio (1999) beschrijft de voorschriften en toewijzing van delen voor woon-, bedrijfs-, kantoor-, verkeers- en andere doeleinden van het gebied.<sup>6</sup> Eind 2011 is er een nieuw bestemmingsplan voor Fascinatio - Capelsebrug in voorbereiding. Van 8 december 2011 tot en met 8 januari 2012 konden geïnteresseerden de Nota van Uitgangspunten inzien en op grond van de Inspraakverordening reacties indienen. Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 25 juni 2013 het gewijzigde bestemmingsplan 'Fascinatio - Capelsebrug' vastgesteld.

### **Welstandstoets via het Q-team**

In 2017 is de nieuwe werkwijze voor de welstandstoetsing voor de gemeente Capelle aan den IJssel uitgewerkt.<sup>7</sup> Bouwplannen worden vanaf dat moment niet meer door een externe welstandscommissie beoordeeld maar enkel door een ambtelijk toetsingsteam, het Q-team. Het Q-team bestaat uit *een beleidsadviseur welstand en monumenten, een plantoetsers en een secretaris (projectondersteuning)*. *Indien noodzakelijk schuift op verzoek van het Q-team een stedenbouwkundige en beleidsadviseur ruimtelijke ordening aan.* Daarnaast is er de mogelijkheid van een Q-team plus: *een integraal ruimtelijk kwaliteitsteam van meerdere deskundigen dat adviseert over ruimtelijke opgaven bij particuliere initiatieven.* Het Q-team draagt zorg voor het borgen, adviseren en toetsen van zowel gemeentelijke herontwikkelingsinitiatieven als particuliere initiatieven aan de redelijke eisen van welstand.

---

<sup>3</sup> Voorstel besluit Welstandsnota 2013

<sup>4</sup> Interview Q-team

<sup>5</sup> Nota Beeldkwaliteit Capelle aan den IJssel 2017

<sup>6</sup> Bestemmingsplan Fascinatio, december 1999

<sup>7</sup> Nieuwe werkwijze ambtelijke welstandstoets Capelle aan den IJssel, pagina 3, januari 2017

Vergaderingen van het Q-team zijn openbaar bij te wonen. In de werkwijze wordt ook aangegeven dat vooroverleg met particuliere initiatiefnemers mogelijk is, evenals dat het bevoegd gezag kan afwijken van het advies door middel van bijvoorbeeld een second opinion.

Voor ontwikkelingen die binnen een bestemmingsplan vallen, is formeel participatie (van inspraak tot tweezijdige communicatie) geen vereiste. In dit document staat echter dat een aandachtspunt in het proces is: "initiatiefnemers stimuleren om participatie toe te passen". Bij kleinschalige bouwopgaven zal dit zijn door het actief laten informeren van de burens. Bij grotere bouwopgaven zal [de gemeente] samen met de initiatiefnemer gekeken worden hoe en in welke vorm participatie kan worden ingezet. Bij een grootschalige ontwikkelopgave zorgt de afdeling Stadsontwikkeling voor een participatietraject. Het initiatief Allsafe zit precies tussen 2 gradaties in, als we kijken naar de definities die in dit document gehanteerd worden en valt derhalve onder de definitie van 'grotere bouwopgave'.

Kleinschalige bouwopgave	Grotere bouwopgave	Grootschalige ontwikkelopgave
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gevelwijziging</li> <li>▪ Dakkapel</li> <li>▪ Bijbehorend bouwwerk</li> <li>▪ Erfafscheiding</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nieuwbouwwoning of kantoorpand</li> <li>▪ Grotere uitbreidingen en verbouwingen</li> <li>▪ Sloop-nieuwbouw</li> <li>▪ Civiele werken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Meerdere percelen omvattend</li> <li>▪ Herstructurering</li> <li>▪ Gebiedsgerichte aanpak</li> </ul>

Bron: Nieuwe werkwijze ambtelijke welstandstoets Capelle aan den IJssel, pagina 10

Ook de Nota Beeldkwaliteit hanteert ongeveer dezelfde terminologie, namelijk: Reguliere bouwopgaven zijn voornamelijk nieuwbouwwoningen en bedrijfspanden.<sup>8</sup>

Participatie vindt bij een 'grotere bouwopgave', waarbij sprake is van regulier welstandsniveau, plaats door de initiatiefnemer, zo illustreert de tabel die is opgenomen in het document 'nieuwe werkwijze ambtelijke welstandstoets' op pagina 10:

<b>Regulier niveau</b>	Toetsingsgrond	Gebiedscriteria
	Deskundigheid	Q-Team
	Transparantie	Openbare vergadering
	Participatie	Door initiatiefnemer

<sup>8</sup> Nota Beeldkwaliteit 2017 paragraaf 4.2

### **Wijkoverlegplatform (WOP) Fascinatio en het Breed Overleg Fascinatio (BOF)**

De gemeente Capelle aan den IJssel werkt voor participatie met wijkoverlegplatforms. Hierbij zijn ook - in het kader van wijk- en buurtbeheer - afspraken gemaakt over de rollen van de gemeente en het wijkoverlegplatform ten opzichte van elkaar. Voor Fascinatio is er het wijkoverlegplatform (WOP) Fascinatio.

In 2008 zijn er afspraken gemaakt met het WOP Fascinatio en in 2012 zijn aanvullende afspraken gemaakt.<sup>9</sup> Het doel van deze afspraken is helderheid te verschaffen over de rechten en de plichten van de gemeente ten opzichte van het wijkoverlegplatform en viceversa. Afspraken hebben betrekking op Informatie en advies, ondersteuning wijkoverlegplatform en financiën. Zo zijn afspraken dat *'het WOP jaarlijks vier keer per jaar een openbare vergadering houdt, dient het WOP zich aantoonbaar te verdiepen in de beleving van de wijkbewoners en het zorg te dragen voor een zo breed mogelijke representatie van de wijk.'* De gemeente verplicht zich onder meer tot *'het informeren van het WOP over de door de gemeente verstuurde bewonersbrieven in algemene zin die over de grotere projecten in de wijk gaan.* Daarnaast geldt dat *zowel de gemeente als het WOP hebben de verplichting elkaar tijdig te informeren over relevante zaken die spelen in de wijk.*

Een ander gremium van overleg is het Breed Overleg Fascinatio. In Fascinatio was dit eerst twee en later werd dit opgerekt naar drie maal per jaar. Deelnemers zijn onder meer ondernemers/werkgevers/enkele ZZP'ers, daarnaast zijn er participanten uit het maatschappelijk middenveld (zoals zes onderwijs gerelateerde instellingen, Centrum voor Jeugd en Gezin, politie, Stichting Welzijn Capelle, corporatie Havensteder) en ook wijkgerichte functionarissen uit het ambtelijk-bestuurlijk apparaat zoals beleidsadviseurs, accounthouders, handhavers, de gemeentesecretaris en de wijkwethouder.

## **2.2. 2017 - 2018: INTERESSE VAN ALLSAFE TOT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING**

### **7 en 15 december 2016: Interesse Allsafe in kavel**

Allsafe Mini Opslag maakt hun interesse in een gesprek en per brief formeel kenbaar in het 2K-1 hoekkavel 'Rivium Boulevard-Fascinatio Boulevard'. Op deze hoeklocatie wil Allsafe een vestiging realiseren met een totaal oppervlakte van circa 8.000 m<sup>2</sup> BVO.<sup>10</sup> De gemeente geeft aan dat zij, gelet op de wensen voor dit hoekperceel een andere invulling van deze locatie meer kansrijk en passend acht. Desalniettemin willen wij u graag faciliteren naar een mooie locatie binnen Capelle aan den IJssel en biedt o.a. actief perceel 1 K-3 aan.<sup>11</sup>

### **18 en 19 januari 2017: Toelichting Allsafe aan de gemeente en bezoek kavel en bevestiging interesse**

Allsafe spreekt met de gemeente op 18 januari 2017 en bezoekt de locatie. *Uit de rondgang is de locatie 1K-3 circa groot 2.440 m<sup>2</sup> aan de Fascinatio Boulevard als gewenste vestigingslocatie in overleg naar voren gekomen. Deze locatie wenst Allsafe te reserveren voor een koopsom van €xxx,- per vierkante*

---

<sup>9</sup> Afspraken tussen de gemeente en WOP Fascinatio uit 2008 en 2012.

<sup>10</sup> Gesprek 7 december en Brief Allsafe aan gem. Capelle aan den IJssel, 'Hoekkavel Rivium Boulevard-Fascinatio Boulevard', 15 december 2016

<sup>11</sup> E-mail 14 december 2016.



*meter. Deze locatie is nog aan niemand anders aangeboden zoals werd medegedeeld tijdens de rondgang.*

Op 19 januari 2017 bevestigt de gemeente de reservering. *Dank voor de snelle bevestiging van de interesse voor kavel 1K3. U ontvangt op korte termijn een kosteloze voorreservering op de kavel voor de duur van twee maanden met daarbij de gevraagde tekening.* Naast een link en bijlagen naar het bestemmingsplan en voorschriften is aangegeven dat *de maximale bouwhoogte bedraagt 22 meter.*<sup>12</sup>

### **25 januari 2017: Overleg wethouder Faassen - Economische zaken**

In het interne overleg van wethouder Faassen met betrekking tot de portefeuille Economische Zaken is aangegeven *'er lopen nu veel initiatieven en ontwikkelingen [rond Fascinatio] ... Van de 12 kavels op Fascinatio zijn er nu 7 gereserveerd.'*<sup>13</sup>

### **21 februari 2017: Voorreservering kavel Allsafe**

Allsafe ontvangt van de gemeente een brief met de kosteloze voorreservering voor 9 weken voor de beoogde kavel. In de brief is onder meer opgenomen dat binnen de 9 weken Allsafe een schetsontwerp dient aan te leveren. De gemeente verwijst hiervoor onder meer naar het Beeldkwaliteitsplan. Na ontvangst van het schetsontwerp wordt het plan in behandeling genomen door het gemeentelijk 'intaketeam'. Indien het intaketeam niet binnen deze periode kan reageren, dan wel aanvullende vragen heeft voor de aanvrager (Allsafe), dan wordt de voorreservering kosteloos verlengd met de daarvoor benodigde periode. Indien het intaketeam positief reageert op het schetsontwerp, dan ontvangt aanvrager (Allsafe) binnen twee weken een aanbod voor een betaalde reservering voor de duur van vier maanden, waarna het plan uitgewerkt kan worden tot omgevingsvergunningaanvraag.<sup>14</sup>

### **1 maart 2017: WOP Fascinatio**

Er wordt een eerste algemene melding in de WOP vergadering gemaakt dat Allsafe mogelijk komt naar Fascinatio.<sup>15</sup> In de notulen staat het volgende: *Na jarenlange stilte aan de kant van de ontwikkelaars zijn er nu een zevental ontwikkelingen die serieus zijn. Er kunnen geen details gegeven worden, omdat de onderhandelingen nog lopen.*

### **17 mei 2017: WOP Fascinatio**

In het WOP wordt bij het doorlopen van de kavels en ontwikkelingen het volgende gemeld over het gereserveerde kavel 1K3: *Allsafe mini opslag, dit zou goed zijn voor de wijk, maar het is nog niet ver gevorderd.*<sup>16</sup>

### **6 september 2017: WOP Fascinatio**

Geen verwijzing in de notulen naar de ontwikkelingen rond Allsafe. Wel staat vermeld dat de projectleider vanuit de gemeente die de stand van zaken vorige keren gaf, niet aanwezig was deze avond.<sup>17</sup>

---

<sup>12</sup> E-mailwisseling 'ALLSAFE [1K3 Fascinatio]', 19 januari 2017.

<sup>13</sup> Porto Economische Zaken, 25 januari 2017.

<sup>14</sup> Brief voorreservering kavel, 21 februari 2017.

<sup>15</sup> Gehouden interview met bewoners. In de notulen van de vergadering van 1 maart 2017 staat geen verwijzing naar Allsafe specifiek.

<sup>16</sup> Notulen vergadering WOP 17 mei 2017.

<sup>17</sup> Notulen vergadering WOP 6 september 2017.

### **6 oktober 2017: Oriënterend intake gesprek met Allsafe team**

In de periode najaar 2017 tot en met medio 2018, voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning, waren er verschillende gesprekken met het Q-team.<sup>18</sup>

Eerste Q-team gesprek met het Allsafe team, het betreft een oriënterend gesprek. Het Q-team geeft hierbij aan: *Het gebied waarvoor het voorstel is uitgewerkt, is erg in ontwikkeling. Toegelicht worden de initiatieven die hiervoor al zijn ingediend en waar ook rekening mee dient te worden gehouden wanneer het neerkomt op samenhang in het gebied en die behouden dient te worden. Het geldend beeldkwaliteitplan is opgesteld in een andere periode dan waar we nu is zitten, maar is nog steeds actueel. Een letterlijke vertaling van de jaren 30 architectuur is hiermee niet een vereiste, er dient wel op de juiste manier aansluiting te worden gezocht met de bestaande bebouwing. Kijkend naar dit gegeven springt het gebouw er te duidelijk uit. Solitair is het een goed stevig en duidelijk herkenbaar gebouw, maar in deze omgeving niet voldoende passend. 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 Allsafe. Aan deze zijde van de kavelstrook is onderscheid ook weer kenmerkend. De accenten in de dakranden zijn mooie details waarin de identiteit goed naar voren wordt getrokken. Aandachtspunten voor het materiaalgebruik van het grootste gevelvak is de baksteen in de plint goed zichtbaar te maken en de kleur en verfijning van de onderverdeling nuanceren. De kantoorgebouwen ogen meer als woonhuizen in deze strook.*

**Conclusie:** *Diverse onderdelen vanuit het beeldkwaliteitplan zijn goed opgepakt. De kracht van het hoofdgebouw is goed, maar dient te worden aangepast op elementen. Voorstel is dit gezamenlijk te optimaliseren in de vorm van een tekensessie. Architect neemt hiervoor het initiatief.*

### **29 november 2017: WOP Fascinatio**

Er wordt vanuit de bewoners gevraagd of er verder niets nieuws te melden is over de ontwikkelingen van kavels ten opzichte van de vorige vergadering. Er volgt geen reactie. Er is geen vermelding van bespreking van Allsafe.<sup>19</sup>

### **1 december 2017: Tekensessie Q-team en Allsafe**

Op basis van het intakeoverleg op 6 oktober 2017 en de conclusie vanuit dit overleg, is optimalisatie van het plan opgepakt in de vorm van een tekensessie. Tijdens deze sessie is naar elkaars wensen toegewerkt en is het plan op onderdelen aangepast. Hierbij geeft het Q-team inzake het materiaalgebruik aan:

- *De herkenning van de stenenmuur is nog een opgave. Dit kan worden bereikt door enerzijds het voegen van de bakstenen en anderzijds door een bontere mix van de kleurtint aan te brengen, welke dan voegloos kan worden gerealiseerd.*
- *Het voegen van de bakstenen tegenover het lijmen hiervan geeft meer warmte in het ontwerp. Dit maakt het natuurlijke van de steen zichtbaar en levert een bepaalde kwaliteit op. Door de donkere kleurkeuze gaat dit niet ten koste van de strakheid van het gebouw.*

Er is een positief advies en de conclusie van het Q-team is dat: *alles bij elkaar genomen is het gebouw als geheel passend gemaakt in de omgeving en in de strook van bebouwing eveneens. Het team is*

---

<sup>18</sup> Q-team verslagen m.b.t. Allsafe periode 2017 – 2018: 6 oktober 2017, 1 december 2017, 16 maart 2018, 28 september 2018.

<sup>19</sup> Notulen vergadering WOP 29 november 2017.

*positief over de uitwerking en het doorlopen traject, en adviseert eveneens de vergunningaanvraag in werking te zetten*

#### **6 december 2017: BOF overleg**

Er is een Breed Overleg Fascinatio waarin de ontwikkelingen in de wijk worden besproken. Hiervan zijn geen notulen of vergaderagenda meer beschikbaar. Vertegenwoordigers van de gemeente geven aan dat rond Allsafe onder meer de volgende figuren toentertijd zijn getoond.<sup>20</sup> Bewoners zetten vraagtekens of dit werkelijk is gebeurd.



#### **14 december 2017: Mail van de projectmanager van de gemeente aan Allsafe met vraag naar een presentatie**

Op 14 december 2017 meldt Allsafe dat het Q-team akkoord is met het voorlopig plan en gewerkt wordt aan de omgevingsvergunningaanvraag. De projectleider meldt het volgende: *Het is mooi dat het Q-team akkoord is. Het is nu zaak het bouwplan ook breed te gaan presenteren. Bestuurlijk en ook omliggende bedrijven en bewoners willen weten wat nu het uiteindelijke bouwplan (uitstraling) wordt. Vraag van mij aan jou is dan ook mij z.s.m. een duidelijke presentatie van het project te sturen. We moeten voorkomen dat we in een bezwarenprocedure belanden. Het lijkt me dan ook verstandig voor de officiële indiening van de aanvraag omgevingsvergunning de tijd te nemen om voornoemde betrokkenen te informeren.*<sup>21</sup>

#### **19 december 2017: Mail van vertegenwoordiging namens Allsafe aan de gemeente**

Een vertegenwoordiger namens Allsafe stuurt de laatste presentatie zoals aan het Q-team toe aan de gemeentelijke projectleider: *Zoals vanmiddag besproken ontvang je hierbij de laatste door het Q-team goedgekeurde presentatie. Graag overleg met Allsafe indien je met omwonenden c.q. belanghebbenden gaat communiceren om de presentatie eventueel aan te passen.*<sup>22</sup>

#### **20 december 2017: Vragen aan het Q-team over de kwaliteit van de presentatie**

De gemeentelijke projectleider stelt vragen aan het Q-team: *Ik snap er niets van, er zal toch wel een betere en completere uitwerking zijn, hoe hebben jullie (Q-team) anders kunnen beoordelen en*

---

<sup>20</sup> Openbare website rond Allsafe dossier onder 3.b.2. Daarnaast is het bestand 'presentatie tek stand van zaken Fascinatio 05122017 BOF.ppt' door het onderzoeksteam ontvangen, verstuurd vanuit de accountmanager EZ. Metadata geeft aan dat het bestand voor het laatst is gewijzigd op 5-12-2017. Op 5-12-2017 ontving de accountmanager EZ 2 gevelschetsen vanuit het Q-team, het is aannemelijk dat deze schetsen vervolgens zijn opgenomen in de presentatie.

<sup>21</sup> E-mailwisselingen, RE: ALLSAFE Mini Opslag, 14 december 2017.

<sup>22</sup> E-mailwisseling, AMO Capelle ad IJssel - Laatste presentatie voor Q team, 19 december 2017.

*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.<sup>23</sup>*

#### **20 december 2017: Allsafe hoort bewoners te informeren**

Het Unit hoofd Wonen, Ez, Grond en Geo geeft aan dat Allsafe aan de lat staat om bewoners te informeren. *Het lijkt mij sowieso niet de bedoeling dat jij [projectleider vanuit de gemeente] 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.*

De projectleider is het hier mee eens. *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.<sup>24</sup>*

#### **20 december 2017: Toelichting Q-team aan de projectleider**

Het Q-team geeft een toelichting op de werkwijze en dat nadere tekeningen beschikbaar zouden zijn: *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 .... Dat alleen dit plaatje niet voldoet om bestuur en omwonenden te informeren begrijp ik. Ik zal [de projectondersteuner] 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.<sup>25</sup>*

#### **11 januari 2018: De projectleider stuurt een reminder inzake zijn mail van 14 december 2017**

Er is nog steeds geen presentatie ontvangen: *Reminder, nog steeds niets gezien !!<sup>26</sup>*

#### **26 januari 2018: Allsafe stuurt nogmaals de mail van 19 december 2017**

De vertegenwoordiger van Allsafe stuurt de mail met de presentatie van 19 december 2017 door naar de projectleider.<sup>27</sup>

#### **29 januari 2018: Vraag om de juiste tekeningen aan Allsafe**

De projectleider stuurt o.a. het volgende: *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 Fascinatio die prioriteit wel, met name bestuurlijk sta ik onder druk om een totaal beeld (er zijn*

---

<sup>23</sup> E-mailwisseling, Fwd: AMO Capelle ad IJssel - Laatste presentatie voor Q team, 20 december 2017.

<sup>24</sup> E-mailwisselingen, Re: AMO Capelle ad IJssel - Laatste presentatie voor Q team, 20 december 2017

<sup>25</sup> E-mailwisseling, Re: AMO Capelle ad IJssel - Laatste presentatie voor Q team, 20 december 2017.

<sup>26</sup> E-mailwisselingen, RE: ALLSAFE Mini Opslag, 26 januari 2018

<sup>27</sup> E-mailwisseling, Project Allsafe, 29 januari 2018

*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).*

In een andere mail stuurt een collega (accountmanager) van de projectleider dezelfde dag aan Allsafe een email waarin wordt gevraagd om *een presentatie die zowel intern (bestuurlijk) als extern voor de omliggende bewoners en bedrijven gebruikt kan worden. Het is in Capelle aan den IJssel gemeengoed om de omgeving transparant en tijdig te informeren over toekomstige projecten.*<sup>28</sup>

### **29 januari 2018 18.00 uur: Mail van Allsafe met nieuwe tekeningen**

De vertegenwoordiger van Allsafe reageert dat de presentatie in de tussentijd is uitgewerkt en vorige week gereed is gekomen en stuurt een nieuwe versie.<sup>29</sup>

### **31 januari 2018: Mail van projectleider aan Allsafe met opmerkingen op de presentatie**

De projectleider reageert: *Ik heb de presentatie ontvangen waarvoor dank. Een aantal opmerkingen. Om aan belanghebbende (incl. bestuur) te laten zien hoe het plan eruitziet m.n. als element in de kantorenstrook, is het nodig dat de impressies van zowel de Abram van Rijckevorselweg en Fascinatio Boulevard in kleur worden weergegeven, en ook de gebruikte materialen duidelijk wordt. Kort door de bocht; we moeten duidelijk maken dat het gebouw "meer is" dan een loods in de Allsafe kleuren.*<sup>30</sup>

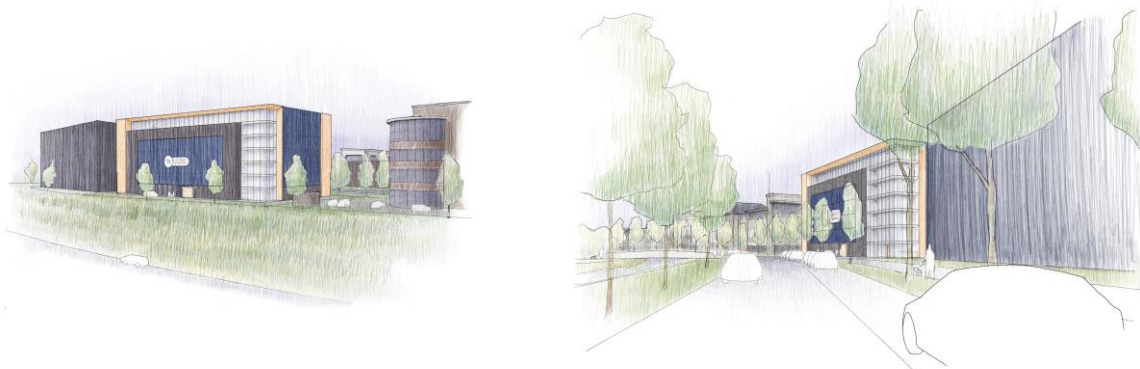
### **31 januari 2018: Reactie Allsafe aan projectleider**

Mail waarin Allsafe aangeeft zo spoedig mogelijk de presentatie aan te passen en dat *Allsafe bij de presentatie aanwezig zal zijn om gelijktijdig kennis te maken met de belanghebbenden en indien er vragen zijn deze direct te beantwoorden.*<sup>31</sup>

### **1 februari 2018: Allsafe stuurt een aangepaste presentatie**

Op 1 februari stuurt Allsafe een nieuwe presentatie aan de projectleider: *Bijgaand de aangepaste presentatie. Graag overleg wanneer Allsafe de vragen kan beantwoorden van de belanghebbenden.*<sup>32</sup>

In deze nieuwe versie (d.d. 1 februari 2018 van het Introductieboek) zijn onderstaande - ten opzichte van de juli 2017 versie aangepaste - impressies opgenomen.<sup>33</sup>



---

<sup>28</sup> E-mailwisselingen, Project Allsafe, 29 januari 2018

<sup>29</sup> E-mailwisseling, Re: Project Allsafe, 29 januari 2018.

<sup>30</sup> E-mailwisseling, Re: Project Allsafe, 31 januari 2018.

<sup>31</sup> E-mailwisseling, Re: Project Allsafe, 31 januari 2018.

<sup>32</sup> E-mailwisseling, Re: Project Allsafe, 1 februari 2018.

<sup>33</sup> Introductieboek Allsafe, versie van 1 februari 2018.

**7 februari 2018: Reminder van Allsafe of de aangepaste presentatie akkoord is**

Allsafe vraagt aan de projectleider: *Ik heb je geprobeerd te bellen maar ik krijg geen contact helaas. Is de aangepaste presentatie van 1 feb. nu akkoord? En wanneer moet Allsafe de vragen beantwoorden van de belanghebbenden?*<sup>34</sup>

**7 februari 2018: Reactie van de projectleider dat de presentatie voorlopig voldoende is**

De projectleider van de gemeente meldt: *Vooralsnog is de presentatie voldoende. Waar en wanneer belanghebbenden worden geïnformeerd is nog niet duidelijk. Hou je op de hoogte.*<sup>35</sup>

Daarna is er geen gemeentelijke melding meer geweest naar Allsafe inzake een eventuele (te houden) bewonerspresentatie.

**15 februari 2018: WOP Fascinatio**

In het verslag van dit WOP staat niets over Allsafe gemeld.<sup>36</sup>

**16 maart 2018: Intern vooroverleg Q-team plus (onderdeel van grotere thematische bijeenkomst)**

Op 16 maart is het Q-team plus aanwezig om verschillende initiatieven op die dag te doorlopen waaronder het plan van Allsafe: *Dit vooroverleg betreft een integrale voorbespreking voor een mogelijke ontwikkeling op de kavel [door Allsafe] in Fascinatio, er is nog geen vergunningaanvraag ingediend. Er is een Q-teamplus bijeenkomst belegd om alle nieuwe plannen in Fascinatio te bekijken in relatie tot de omgeving, het beeldkwaliteitplan en elkaar. Initiatiefnemer en architect zijn niet aanwezig bij deze bespreking.*

*Het plan voor deze 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.*

*Dit ontwerp bekeken naast de beoogde woningbouw op het naastgelegen kavel, trekt bepaalde genomen keuzes in twijfel. Deze twijfel zit met name in de glasgevel aan de zijkant van het gebouw en de verlichting in relatie tot de naastgelegen woningbouw en de kleurkeuze die sterk afwijkt van het beeldkwaliteitplan en materiaalgebruik van buurpanden die zijn uitgevoerd in het oranje-rood-paars spectrum.*

*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.*

Het advies is gelabeld als: 'positief met een onderzoeksuggestie'. Andere gradaties zijn: 'positief' en 'afwijzend'. Het advies 'positief met een onderzoeksuggestie' is per definitie vrijblijvend.

---

<sup>34</sup> E-mailwisseling, Re: Project Allsafe, 7 februari 2018.

<sup>35</sup> E-mailwisseling, Re: Project Allsafe, 7 februari 2018.

<sup>36</sup> Notulen vergadering WOP 15 februari 2018.

### **6 juni 2018: WOP Fascinatio**

In het WOP van 6 juni meldt een ambtenaar van de gemeente Capelle aan den IJssel de stand van zaken rond de kavelontwikkeling. Hierbij wordt onder meer aangegeven *dat op alle kavels momenteel initiatieven zijn. Er wordt bij elke kavel goed gekeken naar de verkeersvraag omdat we natuurlijk al de nodige parkeerproblemen hebben. In oktober/november gaan de 1e werkzaamheden beginnen voor de Carwash en het appartementengebouw bij de Capelsebrug. Naast Damen en van Sluis komt een Allsafe mini-opslag. De commissie welstand heeft naar het uiterlijk gekeken van dit pand. De 80 extra parkeerplaatsen die de gemeente beloofd heeft worden ook meegenomen.*<sup>37</sup>

### **9 juli 2018: Akkoord op de grondprijs voor Allsafe (onder voorbehoud akkoord college)**

Vanaf juni 2018 zijn er diverse mails rond onderhandelingen over de grondwaarde voor de kavel van Allsafe. Na diverse mails heen en weer en grondprijsberekeningen wordt een verkoopprijs<sup>38</sup> vastgesteld. Dit onder voorbehoud van goedkeuring het college van Capelle aan den IJssel. Allsafe geeft ook aan goedkeuring van de directie nodig te hebben en de betaling een week na verkrijgen onherroepelijke bouwvergunning te willen plannen.

#### **Formele koopovereenkomst is pas begin 2019 geregeld**

Op 26 juli 2018 wordt een eerste conceptovereenkomst gedeeld. In september 2018 worden aanpassingen doorgevoerd. Hierbij vraagt Allsafe op 6 september, 25 september en 4 oktober 2018 aan de gemeente steeds om een update van de stand van zaken rond de overeenkomst. Op 4 oktober meldt de projectleider van de gemeente: *Ik doe per kavel de overdracht aan [de nieuwe projectleider], deze [Allsafe] moet nog gebeuren. Tijd, tijd.....*

Op 14 januari 2019 vraagt Allsafe opnieuw naar de stand van zaken van het contract: *In oktober van vorig jaar hebben wij gesproken bij ons op kantoor met [de nieuwe projectleider en collega]. Dit gesprek was ter kennismaking met [de nieuwe projectleider] en verder om de laatste open puntjes te bespreken. Wij hadden nog een tweetal opmerkingen op de koopovereenkomst (prijs en voorwaarden waren akkoord). Ondanks diverse door mij verstuurd herinneringen en ontvangen toezeggingen, hebben wij nimmer een vervolgreactie op onderstaande gekregen. Wij hebben derhalve nog geen formeel getekende koopovereenkomst. Zeker ook nu vergunning binnen is, willen wij graag verder en de koop afronden. Kun jij nagaan wat de status is? Bij voorbaat dank.*

Op dezelfde dag stelt de gemeente dat (al)weer een nieuwe projectleider is aangesteld die hierover geïnformeerd zal worden om de situatie snel af te wikkelen. Verder wordt in de mail geëxcuseerd dat de afdoening van vragen vertraging heeft opgelopen.<sup>39</sup> De nieuwe projectleider van begin 2019 heeft het contract vervolgens in orde gemaakt.

### **11 en 18 juli 2018: Aanvraag omgevingsvergunning en publicatie daarvan**

Allsafe doet op 11 juli 2018 een formele aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de kavel 1K3 met onderliggende stukken. Op 16 juli 2018 mailt de gemeente alle bekendmakingen voor week 29, inclusief de tekst omtrent de aangevraagde omgevingsvergunning voor deze kavel naar de krant<sup>40</sup>. In

---

<sup>37</sup> Notulen vergadering WOP 6 juni 2018

<sup>38</sup> Om de concurrentiepositie van de gemeente niet te schaden, wordt het bedrag niet in deze openbare rapportage vermeld.

<sup>39</sup> E-mailwisselingen, 'FW: Allsafe: Vragen koopovereenkomst' en 'RE: Aangepaste grondwaardeberekening kavel ALLSAFE', periode 26 juli 2018 - 14 januari 2019.

<sup>40</sup> E-mail 16 juli 2018 van medewerker gemeente aan Master Colors Media.

de tekst is het volgende aangegeven: *Fascinatio Boulevard 702 Voor de activiteiten: bouwen, reclame en aanleggen/ wijzigen inrit, nieuwbouw bedrijfspand.*<sup>41</sup>

Op 18 juli 2018 zou de aanvraag gepubliceerd zijn op de gemeentepagina in de IJssel en Lekstreek. De archieven van de krant gaan desgevraagd zover niet terug, dus is dit feitelijk niet 100% vast te stellen, maar gezien de e-mail van 16 juli 2018 aan de vormgever van de krant, is het zeer aannemelijk dat de tekst gewoon gepubliceerd is.

#### **26 juli 2018: Bibob toets aanvraag**

Onderdeel van de verkoop en het finaliseren van een verkoop is een Bibob toets. De projectleider vraagt om *de gegevens van de KvK (uitdraai inschrijving) en een kopie paspoort (of paspoorten) van de kopende partij, zodat wij een Bibob-toets kunnen laten uitvoeren op de kopende partij.* Op 1 augustus stuurde Allsafe reeds een KvK uitdraai en paspoort van de kopende partij.<sup>42</sup>

#### **27 juli 2018: Advies Q-team op omgevingsvergunningsaanvraag Allsafe wordt aangehouden**

Het Q-team meldt: *De gemeente beoordeelt de aanvraag op basis van de criteria in de Nota Beeldkwaliteit 2017 van de gemeente Capelle aan den IJssel. De aanvraag is niet volledig; er ontbreekt onder meer beeldbepalende detaillering. Deze is nodig i.v.m. de noodzakelijkheid van een integrale beoordeling. Het plan wordt aangehouden.*<sup>43</sup>

#### **1 augustus 2018: Brief betaalde reservering kavel Allsafe**

De gemeente stuurt een brief aan Allsafe voor een betaalde reservering voor de kavel.<sup>44</sup>

#### **20 september 2018: Verlenging beslistermijn omgevingsvergunning**

Na ontvangst van aanvullende informatie (gevraagd door Q-team) is besloten de beslistermijn op de aanvraag te verlengen met 6 weken tot uiterlijk 8 november 2018.

#### **26 september 2018: WOP Fascinatio**

In het WOP van 26 september worden de verschillende initiatieven besproken. In de notulen staan geen expliciete verwijzingen naar het Allsafe plan. Wel vraagt een aanwezige *namens het WOP aan de gemeente om zaken tijdig te delen. In overleggen hebben we als WOP constant gevraagd of er nieuwe bedrijven komen. Helemaal perfect wordt het voor een bewoner natuurlijk nooit.*<sup>45</sup>

In de bijlage van de notulen met de presentatie Stand van zaken Fascinatio d.d. 26 september 2018 is de status van de verschillende kavels opgenomen, waaronder de kavel die gereserveerd is door Allsafe (zie figuur volgende pagina). Het project van Allsafe is op dat moment in de contractfase, zo wordt gemeld.<sup>46</sup>

Tijdens de vergadering kwam niet aan de orde dat de omgevingsvergunning inmiddels was aangevraagd. Dit was een feit van algemene bekendheid voor (o.a.) het WOP, want deze was gepubliceerd.

---

<sup>41</sup> Bekendmakingen week 29.

<sup>42</sup> E-mailwisseling, RE: Aangepaste grondwaardeberekening kavel ALLSAFE, 26 juli 2018 en 1 augustus 2018.

<sup>43</sup> Advies Q-team 27 juli 2018.

<sup>44</sup> Brief betaalde reservering, 1 augustus 2018.

<sup>45</sup> Notulen vergadering WOP 26 september 2018.

<sup>46</sup> Presentatie Stand van zaken Fascinatio d.d. 26 september 2018.





### 28 september 2018: Positief advies Q-team op omgevingsvergunning Allsafe

Het Q-team geeft een positief advies op de omgevingsvergunning. *Het plan voor deze kavel is meerdere malen in vooroverleg in het Q-team besproken en in principe akkoord bevonden met een onderzoeksuggestie ten aanzien van de materialisering. 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 voldoet aan redelijke eisen van welstand en sluit aan op kaders vanuit het beeldkwaliteitplan Fascinatio.*<sup>47</sup>

### 1 oktober 2018: Porto/overleg Rivium/Fascinatio

Wethouders Van Sluis, Van Veen en Westerdijk en het ambtelijk team bespreken de relevante ontwikkelingen rond het Rivium/Fascinatio gebied. In het overleg wordt rond Fascinatio het volgende gemeld:<sup>48</sup>

- *In Fascinatio krijgen we veel verschillende initiatieven. Er is nog één vrije kavel. Er is in Fascinatio gekeken voor bedrijven met lage parkeerdruk. ... Wethouder Van Sluis vraagt zichzelf af of wij wel kritisch genoeg zijn, of we niet te snel vergunnen. We moeten naar zijn mening meer sturen aan de voorkant; er moet meer gestuurd worden op een passende invulling in de openbare ruimte.*
- *Terugkoppeling WOP Fascinatio 26 september: Het informeren van de Capellenaar is een punt van aandacht. Op korte termijn moeten we zorgen dat de pers de ontwikkelingen onder de aandacht brengt.*

### 4 oktober 2018: Nieuwe projectleider en inplannen overdracht en kennismakingsgesprek met Allsafe

Er is een nieuwe projectleider voor Fascinatio aangesteld. De eerdere projectleider mailt aan de nieuwe projectleider om een kennismakingsgesprek met Allsafe in te plannen en rekening te houden dat er nog een info avond georganiseerd moet worden: *[@ nieuwe projectleider]: 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;*

---

<sup>47</sup> Advies Q-team 28 september 2018.

<sup>48</sup> Porto Rivium/Fascinatio, 1 oktober 2018.

- .. verwijderen parkeerplaatsen op de kavel
- afronden grondverkoop.<sup>49</sup>

Op 24 oktober 2018 vond vervolgens het kennismakingsgesprek plaats met Allsafe.

#### **4 oktober 2018: Bibob stand van zaken**

De projectleider vraagt wat de stand van zaken is van de Bibob-toets: *Heb ik iets gemist of loopt deze Bibob nog steeds.* Op 7 augustus gaf de bibob-coördinator van de gemeente nog aan: *De aanvraag van all-safe heb ik eerder via vergunningen binnen gekregen. Een bibob toets loopt dan ook al. Ik houd je op de hoogte.*<sup>50</sup> Op 4 oktober reageert de Bibob-coördinator dat er geen bijzonderheden zijn aangetroffen.

Omdat verder geen stukken zijn aangetroffen, heeft Strated in het kader van dit onderzoek gevraagd of een Bibob-toets heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft op 28 september 2020 als volgt gereageerd: *“er is een Bibob toets uitgevoerd. Daarna is het betrouwbaar onderzoek afgerond, en een tijdje later is het dossier, zoals gebruikelijk bij dit soort processen, vernietigd. Het is niet mogelijk - omwille van betrouwbaarheid, maar dus ook vanwege deze vernietiging - nadere informatie te verstrekken.”*

#### **10 oktober 2018: BOF overleg**

In het Brede Overleg Fascinatio van 10 oktober wordt rond Allsafe het volgende opgemerkt: *Bij het nieuwe pand van Allsafe is er mogelijk een onveilige verkeerssituatie. Deze zal worden geïnventariseerd.*<sup>51</sup>

#### **24 en 26 oktober 2018: Melding aan de nieuwe projectleider dat de omgevingsvergunning van Allsafe in het college komt**<sup>52</sup>

De nieuwe projectleider Fascinatio wordt per mail geïnformeerd dat de omgevingsvergunning aanvraag van Allsafe in het college komt: *Ik begrijp net van [een collega] dat de Omgevingsvergunning voor Allsafe volgende week in het college behandeld wordt, omdat er op 3 punten moet worden afgeweken.*

Op 26 oktober reageert de nieuwe projectleider: *Ik zal [vertegenwoordiger Allsafe] informeren hierover. Zou vandaag toch nog contact met 'm opnemen.*

#### **30 oktober 2018: Bespreking en positief besluit college B&W over omgevingsvergunning**

Op 30 oktober 2018 informeert de gemeente per brief aan Allsafe dat zij de omgevingsvergunning verleent. In de motivering van het besluit wordt onder meer verwezen naar het positieve advies van het Q-team. *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.* Daarnaast geeft de gemeente aan dat met de vergunning binnenplannen afgeweken kan worden van de bestemmingsplannen voor Fascinatio. Het betreft hier afwijkingen - binnen gestelde voorwaarden - van de parkeernormen, perceeloppervlakte en bouwhoogte (van de liftkoker).

---

<sup>49</sup> E-mailwisseling RE: kavel 1K3, 4 oktober 2018.

<sup>50</sup> E-mailwisseling FW: Aangepaste grondwaardeberekening kavel ALLSAFE, 7 augustus 2018 en 4 oktober 2018.

<sup>51</sup> BOF verslag 10 oktober 2018.

<sup>52</sup> E-mailwisselingen, Allsafe / Carwash, 24 en 26 oktober 2018.

Eerder die dag (30 oktober 2018) is in het college van B&W het concept 'besluit omgevingsvergunning binnenplannen afwijken bestemmingsplan voor realisatie Allsafe op Fascinatio Boulevard op kadastraal perceel E 3676' behandeld. Het agendapunt stond als bespreekstuk op de agenda, met als reden dat voor de parkeersituatie moest worden afgeweken van het bestemmingsplan. In dat geval mag er niet in mandaat worden besloten. Van de beraadslagingen van B&W worden geen notulen of aantekeningen gemaakt indien het college conform voorstel besluit. zie het Reglement van Orde van B&W). In andere gevallen is de werkwijze dat, opmerkingen/beraadslagingen van het college worden opgenomen, verwerkt en vermeld in het collegebesluit dat wordt vastgesteld en openbaar gemaakt. In het geval Allsafe heeft het college het voorstel conform vastgesteld (zonder wijzigingen).<sup>53</sup>

In de toelichting van het voorstel staat onder meer het volgende:<sup>54</sup>

- *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.*
  - Op 14 december 2017 was er geen WOP Fascinatio vergadering. Bij beantwoording van WOB-verzoeken zou dit echter gaan om een Breed Overleg (BOF) van 6 december 2017. In gesprekken is ook gewezen op andere WOP overleggen waar het plan van Allsafe wel is besproken
- *Ruimtelijke kwaliteit: De aanvraag betreft nieuwbouw van een bedrijfsgebouw, mini opslag. Het plan voor deze 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.*

#### **Advies van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH)**

Voor Allsafe wordt rekening gehouden met een grotere oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>. In het concept besluit van de omgevingsvergunning is gesteld *dat op grond van artikel 3.3.1. het 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 achtergrond voor deze passage is als volgt:

- Op 5 september 2018 vraagt de projectleider Fascinatio per mail aan een collega van de MRDH hoe om te gaan met het Allsafe pand. Het gaat om: *Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.500 m<sup>2</sup>, conform artikel 3.3.1. van het vigerende bestemmingsplan Fascinatio Capelsebrug is een dergelijke omvang slechts toelaatbaar met een (binnenplanse) omgevingsvergunning voor afwijking. Toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan na advies van het Regionaal Economisch Overlegorgaan Regio Rijnmond (REO).*
- Op 6 september 2018 reageert de MRDH: *Wij hebben niet de indruk dat deze ontwikkeling vraagt om regionale afstemming bij de MRDH (voorheen REO regio Rotterdam). Over*

<sup>53</sup> Beantwoording informatieverzoek door bureau gemeentesecretaris.

<sup>54</sup> Voorstel besluit omgevingsvergunning Allsafe, oktober 2018.

*'opslag' hebben we geen afspraken. Waarom denken jullie van wel? Komt dat verzoek vanuit de provincie Zuid-Holland?*

- *Op 6 september 2018 reageert een medewerker ruimtelijke ordening van de gemeente dat het verzoek van hem komt: *Wij hebben jullie advies gevraagd omdat de kavel waarop het bedrijfsgebouw gerealiseerd wordt groter is dan 2.000 m2. Conform artikel 3.3.1. van het vigerende bestemmingsplan 'Fascinatio Capelse brug' mogen dergelijke percelen alleen uitgegeven worden met een (binnenplanse) omgevingsvergunning. Toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan na advies van het Regionaal Economisch Overlegorgaan Regio Rijnmond (REO). Als jullie hierbij geen rol voor jullie zelf zien lijkt mij dat als advies voldoende. Wij zullen ons college van B&W adviseren gebruik te maken van deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Akkoord?**
- *Reactie van de MRDH op dezelfde dag: *Akkoord, maar onze inschatting dat hier geen MRDH advies op hoeft is geen positief advies. Een positief advies kan alleen met een besluit van de be[s]tuurscommissie (na ambtelijk overleg). Ik zou dan iets opnemen dat regionale afstemming alleen noodzakelijk is bij geplande uitbreidingen van detailhandel, bedrijventerreinen en kantorenlocaties, en daar is geen sprake van. Voor de zekerheid kan je het uiteraard even checken bij de provincie.**<sup>55</sup>

Uit de gehouden gesprekken met (oud-)wethouders blijkt dat er voorafgaand aan het collegebesluit dan wel tijdens de collegebespreking geen verzoeken, vragen of andere signalen bij hen gekomen uit de ambtelijke organisatie dan wel extern dat er enige twijfels of andere zorgpunten waren rond dit besluit. Ook betrokken ambtenaren stellen geen twijfels, zorgpunten of andere signalen te hebben gehad met betrekking tot het besluit voor de omgevingsvergunning.

### **30 oktober 2018 en 1 november 2018: E-mailwisseling tussen het WOP en de nieuwe projectleider Allsafe**

Op 30 oktober 2018 stelt een lid van het dagelijks bestuur WOP Fascinatio per mail aan de gemeente dat *met de ons bekende informatie is het onmogelijk dat huidige ontwikkelingskaart up-to-date is. Dit blijkt o.a. uit dat er op een van de kavels al gebouwd wordt terwijl deze op kaart nog als niet verkocht staat genoteerd. Bovendien zijn er nog vele andere kavels waar wij als WOP DB over totaal andere informatie beschikken dan op kaart aangegeven. Gaarne ontvangen wij een kaart met update informatie over de status van de kavels.*

Op 31 oktober en 1 november 2018 stuurt de nieuw aangestelde projectleider: *de informatie op de website loopt voor enkele kavels inderdaad achter. Dank voor je reactie. Ik ga de website laten aanpassen aan de laatste stand van zaken. Dit zoals laatst ook aan het WOP gepresenteerd is. Dat is nog steeds de laatste stand van zaken.* De presentatie van juni 2018 wordt op 1 november 2018 toegestuurd naar het WOP.<sup>56</sup> Er is geen verwijzing of melding gemaakt naar de omgevingsvergunning voor Allsafe.

### **7 november 2018: Publicatie omgevingsvergunningsverlening**

De gemeente publiceert de vergunningsverlening voor de Fascinatio Boulevard op de gemeentepagina in de IJssel en Lekstreek. Een vergunning is verleend voor *Fascinatio Boulevard 708; voor de activiteiten: bouwen. reclame. afwijken bestemmingsplan en aanleggen inrit, nieuwbouw*

<sup>55</sup> E-mailwisselingen, Allsafe miniopslag Capelle aan den IJssel, 5 en 6 september 2018.

<sup>56</sup> E-mailwisseling WOP Fascinatio en gemeente, Verkoop bedrijfskavels Fascinatio - Capelle bouwt aan de stad - Gebiedsvisie Centraal Capelle, 30 oktober - 1 november 2018.

*bedrijfsgebouw. Verder is aangegeven dat tegen dit besluit kan binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit een bezwaarschrift worden ingediend. Na deze periode kan de gemeente deze niet meer in behandeling nemen.*<sup>57</sup>

Er zijn binnen de gestelde bezwaartermijn geen bezwaarschriften tegen dit besluit bij de gemeente binnengekomen.

#### **21 november 2018: WOP Fascinatio**

In het WOP van 21 november meldt de nieuwe projectleider van de gemeente met betrekking tot de ontwikkelingen in Fascinatio *dat er geen wijzigingen zijn t.o.v. de presentatie van vorige keer.*<sup>58</sup> Er is geen verwijzing opgenomen naar de toegekende omgevingsvergunning voor Allsafe.

### **2.3. 2019: START BOUW PAND TOT REALISATIE EN HET INSTELLEN VAN EEN ONAFHANKELIJK ONDERZOEK**

#### **17 januari 2019: Startmelding bouw pand Allsafe**

Op 17 januari 2019 is de gemeente gebeld voor het uitzetten van de hoekpunten van het gebouw. Dit wordt als startmelding gezien.

#### **21 januari 2019 en 29 januari 2019: Vooroverleg WOP leden en gemeente en klachten over communicatievoorziening**

Op 29 januari stuurt het WOP bestuur een mail met klachten over de communicatie met betrekking tot het Allsafe pand. In de mail wordt o.a. gesteld: *Vorige week maandagavond (21 januari) hebben wij een volgens de aanwezige WOP-leden zeer constructieve en open avond gehad waarin de plannen inzake het Rivium op een goede en duidelijke manier zijn gepresenteerd ... gevolgd door een presentatie van [de vervanger van de nieuwe projectleider Fascinatio] over de laatste stand van zaken aangaande de ontwikkeling van de "bedrijfs" Kavels Fascinatio. ... Hier gaat het wat het WOP betreft faliekant mis in de communicatie en het vertrouwen, want hoe kan het dat we op maandagavond vol energie en vertrouwen met elkaar de stand van zaken van alle ontwikkelingen bespreken, met bevestiging van de bovenstaande specifieke toezeggingen en dat zonder dat er ook maar een woord aan gewijd wordt er de vrijdag daarop volgend (NB 3 dagen later!) de kavel voor de Allsafe bouw gereed wordt gemaakt inclusief het verwijderen van de toegezegde parkeerpocket.* Het WOP vraagt om een goede toelichting van de stand van zaken van de kavels bij de volgende WOP vergadering.<sup>59</sup>

#### **6 februari 2019: WOP Fascinatio**

Met betrekking tot het Allsafe project is het volgende gemeld: *bewoners stellen dat de bouw hiervan is te vroeg gestart. Een bewoonster vraagt of de welstandscommissie de tekeningen wel gezien heeft, het lijkt op een blauwe doos. Zij kan niets vinden over het bedrijf, vraagt zich af of er lichtreclame gebruikt wordt. De [vervanger van de nieuwe projectleider Fascinatio/Rivium] heeft alleen technische tekeningen en zal kijken of er andere tekeningen beschikbaar zijn.*<sup>60</sup>

---

<sup>57</sup> Publicatie omgevingsvergunning

<sup>58</sup> Notulen vergadering WOP 21 november 2018

<sup>59</sup> E-mail lid WOP aan de gemeente, N.a.v. bespreking WOP / Gemeente maandag 21 januari 2019, d.d. 29 januari 2019.

<sup>60</sup> Notulen vergadering WOP 6 februari 2019

### **10 april 2019: WOP Fascinatio**

In het WOP van 10 april komt de stand van zaken rond de verschillende kavels waaronder Allsafe aan bod. Over Allsafe is het volgende gemeld: *tot voorkort alleen een schets beschikbaar vanaf de Rijckevorselweg, nu ook schets vanaf de Fascinatio Boulevard beschikbaar: wordt een baksteen / glas blauw – geel gebouw.*

Opmerkingen van aanwezigen met betrekking tot Allsafe hebben betrekking op het vragen van juiste tekeningen en het niet alleen hebben van art impressies.<sup>61</sup>

### **21 mei 2019: Overdracht dossier Allsafe door wethouder Stadsontwikkeling**

(Wijk)wethouder Van Sluis heeft zich vanwege persoonlijke omstandigheden (naast gelegen pand is van zijn broer) op 21 mei 2019 teruggetrokken uit het dossier Allsafe en vanaf dat moment neemt wethouder Van Veen het dossier als verantwoordelijk wethouder over.

### **14 juni 2019: Bewonersbijeenkomst met burgemeester Oskam en wethouder Van Veen**

Er is een bewonersbijeenkomst met burgemeester Oskam en wethouder Van Veen voor toelichting van de bijeenkomst. Er zijn geen formeel goedgekeurde notulen van deze bijeenkomst.<sup>62</sup>

In de gehouden gesprekken met bewoners is deze lange bijeenkomst door hen ervaren als dat er te weinig gehoor en opvolging is vanuit de gemeente voor de geuite bezwaren en zorgen.

### **Mei - augustus 2019 en daarna: WOB verzoeken en bezwaarschriften**

In de periode vanaf 21 mei tot en met 29 augustus ontvangt de gemeente acht (8) WOB verzoeken met betrekking tot het Allsafe pand en de onderliggende documentatie en besluitvorming. Diverse relevante beschikbare stukken hieruit zijn reeds meegenomen in het opstellen van dit feitenrelaas. Daarnaast zijn er ook diverse verzoeken en bezwaarschriften ingediend en behandeld tegen besluiten van de gemeente zoals vragen rond het bouwproces en exploitatie van het gebouw, vragen rond verkeersveiligheid, vragen rond detailhandel op locatie, bezwaar tegen het niet toepassen van een bouwstop, niet toepassen van de excessenregeling, niet toepassen bouwstop tegen in- en uitrit

### **14 juni en 2 juli 2019: Raadsragen D66-fractie en beantwoording daarvan**

Op 14 juni dient D66 schriftelijke vragen in met betrekking tot Fascinatio en het Allsafe pand. Op 2 juli worden deze vragen door het college van B&W beantwoord. Vragen gaan onder meer over de besluitvorming en het organiseren van een bewonersavond.<sup>63</sup>

### **25 juni 2019: Beantwoording door de gemeente van ingediende vragen door bewoners**

Vanaf juni 2019 beantwoordt de gemeente ontvangen vragen van bewoners per brief en e-mail m.b.t. het Allsafe pand. Op 25 juni beantwoordt de gemeente schriftelijk vragen van een aantal bewoners met betrekking tot het 'het realiseren van AllSafe opslagloods in de wijk Fascinatio'. Vragen gaan onder meer over het ontbreken van een informatie-avond en rol van het WOP. Op 9 juli 2019 worden aanvullende vragen van bewoners beantwoord.<sup>64</sup>

---

<sup>61</sup> Notulen vergadering WOP 10 april 2019

<sup>62</sup> Vermelding in verslag BOF 26 juni en collegebrief van 10 september.

<sup>63</sup> Vragen en beantwoording van de raadsragen

<sup>64</sup> Vragen en beantwoording schriftelijke vragen 25 juni 2019 en 9 juli 2019

### **26 juni 2019: BOF overleg**

In het BOF van 26 juni komt de problematiek rondom het nieuwe Allsafe mini-opslaggebouw aan bod. *Op 14 juni j.l. is er een bewonersbijeenkomst geweest met burgemeester Oskam en wethouder Van Veen. De avond heeft geen positief effect gehad. Aan zorgvuldige bewonersparticipatie en informatie heeft het volgens het WOP geheel ontbroken ondanks herhaalde verzoeken. Gemeente verschuift zich achter de verleende vergunning en het ontbreken van bezwaarschriften. Bewoners willen antwoord op de gestelde vragen omtrent participatie, welstand en Beeldkwaliteitsplan. Op de gestelde vragen is tot op heden geen antwoord gekomen. Pleidooi voor de toekomst om ook de bedrijfsgebouwen passend bij de wijk te realiseren!*<sup>65</sup>

### **18 juli 2019: Gesprek WOP, Comité Allsafe-Nee en Allsafe**

Op 18 juli 2019 heeft een eerste gesprek plaatsgevonden met leden van het WOP Fascinatio, leden van het Comité Allsafe-Nee en een vertegenwoordiger van de firma Allsafe. Daarbij was wethouder Van Veen aanwezig.<sup>66</sup> Eerder was er een gesprek van het college met Allsafe. In september zou een vervolggelukkig zijn geweest met Allsafe, maar dit hebben wij niet kunnen vaststellen.

Uit gesprekken met aanwezigen blijkt dat geen concrete toezeggingen voor oplossingen zijn gedaan door partijen in deze gesprekken.

### **4 september 2019: WOP Fascinatio met toelichting wethouder Van Veen**

Op 4 september is er een WOP vergadering waarin o.a. wethouder Van Veen een toelichting geeft. Verschillende vragen rond het proces in het verleden evenals stappen richting de toekomst worden besproken. Hierbij wordt onder meer aangegeven dat het Q-team een nadere toelichting van de werkwijze komt geven.<sup>67</sup> Ook het Comité geeft een presentatie met bevindingen van haar eigen onderzoek.

### **10 september 2019: Collegebrief aan de gemeenteraad met stand van zaken Allsafe**

Het college informeert de gemeenteraad met de stand van zaken.<sup>68</sup> In de brief is het volgende opgenomen: *In de wijk Fascinatio is de nodige commotie ontstaan nadat er voor het pand van Allsafe een omgevingsvergunning is verstrekt. ... Wij hebben hieronder voor u een overzicht gemaakt van de ontvangen verzoeken en de stand van zaken betreffende de beantwoording hiervan:*

- *Artikel 38 vragen D66, beantwoord;*
- *7 Wob-verzoeken, bestaande uit 230 informatieverzoeken en inhoudelijke vragen, waarvan 137 verzoeken en vragen inmiddels zijn beantwoord. Voor 82 van de openstaande verzoeken geldt dat deze vragen ná 20 augustus 2019 zijn ingediend;*
- *5 e-mails, met daarin 32 inhoudelijke vragen, allen beantwoord;*
- *2 vorderingen tot het opleggen van een bouwstop. Op beide is een afwijzend besluit genomen. Tegen één besluit is bezwaar ingediend bij de bezwaarschriftencommissie;*
- *1 open brief van het Comité Allsafe Nee. Er is een tussenbericht verstuurd, een aanvullende reactie volgt na beantwoording van alle vragen.*

#### **Bijeenkomsten**

- *Op 14 juni 2019 is er op een ingelaste bewonersavond uitleg gegeven over het toekennen van de omgevingsvergunning aan Allsafe. Namens ons college waren burgemeester Oskam en wethouder Van Veen aanwezig;*

---

<sup>65</sup> Verslag BOF 26 juni 2019.

<sup>66</sup> Collegebrief 10 september 2019.

<sup>67</sup> Voor een uitgebreide samenvatting zie notulen vergadering WOP 4 september 2019.

<sup>68</sup> Collegebrief 10 september 2019.

- *Op 4 juli 2019 was er een eerste bijeenkomst met ambtelijke vertegenwoordiging ten behoeve van het ophalen van input voor het op te stellen gebiedspaspoort Fascinatio;*
- *Op 18 juli 2019 heeft er een eerste gesprek plaatsgevonden met leden van het Wijk Overleg Platform Fascinatio, leden van het Comité Allsafe Nee en een vertegenwoordiger van de firma Allsafe. Daarbij waren namens ons college burgemeester Oskam en wethouder Van Veen aanwezig;*
- *Op 4 september 2019 is er op de reguliere WOP vergadering van Fascinatio namens ons college een toelichting gegeven over de stand van zaken, zoals deze hierboven is geschetst, door wethouder Van Veen.*

#### *Bestuurlijke rolverdeling*

- *(Wijk)wethouder Van Sluis heeft zich vanwege persoonlijke omstandigheden op 21 mei 2019 teruggetrokken uit het dossier Allsafe en vanaf dat moment heeft wethouder Van Veen het dossier als verantwoordelijk wethouder overgenomen.*
- *Burgemeester Oskam is vanwege zijn portefeuille bestuurlijke coördinatie betrokken bij de participatie en de samenwerking met de WOP's (in casu WOP Fascinatio).*

#### *Hoe verder*

- *Naar aanleiding van het overleg van 18 juli 2019 is een vervolgspraak gepland op 26 september 2019. Deze afspraak heeft ten doel gezamenlijk met de eigenaar van Allsafe en de wijkbewoners te bezien welke maatregelen nog aan en rondom het pand genomen kunnen worden om de beleving er van te verbeteren. Namens ons college zullen hierbij de burgemeester Oskam en wethouder Van Veen aanwezig zijn. Tevens dient aandacht geschonken te worden aan de (verkeers)veiligheid bij het pand.*
- *Ook zullen alle in het kader van het Allsafe-dossier beschikbare documenten zo snel mogelijk op de gemeentelijke website worden geplaatst. Op verzoek van het Wijkoverleg Platform en bewoners organiseren wij een aparte moment om de werkwijze van het Qteam toe te lichten.*
- *Gebiedspaspoort Fascinatio. Er wordt gewerkt aan het conceptgebiedspaspoort voor de wijk Fascinatio. Zodra het conceptgebiedspaspoort beschikbaar is, zal een afzonderlijke informatieavond over de ontwikkeling van de verschillende bouwlocaties in de buitenring worden georganiseerd, waarin een presentatie van de verschillende bouwplannen zal worden gegeven. Daarnaast werken wij in verschillende opgaveteams aan de vraagstukken van de wijk Fascinatio.*

#### **19 augustus tot 25 september 2019: Meldingen eerdere opening Allsafe**

Er worden vanuit bewoners diverse meldingen gedaan dat het pand van Allsafe al open is, terwijl de gereedmelding nog niet heeft plaatsgevonden.<sup>69</sup>

#### **24 september 2019: Collegebrief met stand van zaken Allsafe en onder meer besluit tot instellen van een onafhankelijk extern onderzoek**

Op 24 september stuurt het college een update met de stand van zaken rond Allsafe naar de gemeenteraad. In de brief wordt onder meer het volgende gemeld: *Wij hebben besloten een onafhankelijk extern onderzoek te laten doen naar het proces van totstandkoming van de vergunningverlening voor het Allsafe-pand aan de Fascinatio Boulevard. Dat is ook de wens van de bewoners in het Wijkoverlegplatform Fascinatio (WOP) en de gemeenteraad. Wij hechten eraan om de opdrachtformulering te beleggen bij een breed samengestelde groep, met in ieder geval een aantal wijkbewoners (vanuit WOP, Comité, e.a.) en een delegatie namens uw raad.*<sup>70</sup>

#### **26 september 2019: Gebouw Allsafe is gereed gemeld**

Het gebouw is op 26 september 2019 als gereed gemeld aan de gemeente.

---

<sup>69</sup> Mails aan afdeling handhaving@capelleaandenijssel.nl

<sup>70</sup> Collegebrief 24 september 2019.



#### **2.4. GEBEURTENISSEN NA OPLEVERING VAN HET PAND (BUITEN SCOPE)**

Na de (melding van) oplevering van het gebouw zijn er nog diverse vragen, bezwaarprocedures en uiteindelijk gerechtelijke procedures (die anno september 2020 nog steeds lopen) gestart door bewoners richting de gemeente. De bezwaren betreffen onder meer de verkeersveiligheid, reclame-uitingen en detailhandel en andere bedrijvigheid op de locatie van het pand. Ook zijn er meldingen dat na gereedmelding nog diverse (grootschalige) bouwwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. De bezwaren hebben deels geleid tot nadere gemeentelijke motivering en toelichting.

Deze gebeurtenissen vallen buiten de scope van dit onderzoek. Noemenswaardig is nog wel de in april 2020 opgeleverde studie van Veilig Verkeer Nederland. Deze studie wordt betrokken bij de conclusies in het volgende hoofdstuk.

### 3. CONCLUSIES

Onderstaande conclusies zijn gebaseerd op een synthese tussen de bevindingen uit dossieronderzoek en gehouden interviews, waarbij getoetst is aan het normenkader. Conclusies worden toegelicht en onderbouwd. Een uitgebreidere onderbouwing van de feitelijke gang van zaken staat in het feitenrelaas in hoofdstuk 2.

#### 3.1. RECHTMATIGHEID

**Conclusie 1: Op de beoordeling van de vergunningaanvraag valt juridisch weinig af te dingen. Bij twee kleinere punten (geen formeel advies vanuit de MRDH en het aspect veilig gebruik maken van de weg) heeft de gemeente steken laten vallen.**

De aanvraag en verleende vergunning voor het Allsafe pand zijn gepubliceerd in het lokale huis- aan huisblad de IJssel en Lekstreek. Daarmee is voldaan aan wettelijke publicatie eisen van artikel 3:8 en 3:9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De digitale publicatie op de website van de gemeente heeft eveneens plaatsgevonden.

Het proces van beoordeling van de vergunningaanvraag vertoont geen grote onregelmatigheden. Wet- en regelgeving (de juiste toetsingsgronden) is voor de toetsing van de verschillende onderdelen van de aanvraag goed toegepast. Voor wat betreft de activiteit bouwen is getoetst aan de Wabo, de activiteiten maken uit/inrit en het voeren van handelsreclame zijn getoetst aan de APV en voor een aantal zaken in strijd zijnde met het bestemmingsplan is toepassing gegeven aan afwijkingsbevoegdheden binnen het bestemmingsplan. Hierbij zijn geen aanwijzingen voor opzet, grove nalatigheid, wanprestatie of dwaling en de voorgeschreven gemeentelijke werkinstructies zijn gevolgd.

In het kader van de activiteit 'uitweg/inrit maken' is in de vergunning geoordeeld dat het veilig gebruik van de weg niet zal worden aangetast als gevolg van het aanleggen van een inrit. Gezien het rapport van Veilig Verkeer Nederland (VVN) van 20 april 2020, waarin de verkeerssituatie rondom Allsafe als onveilig wordt beoordeeld, is het de vraag hoe en op grond waarvan het (positieve) oordeel van de gemeente tot stand is gekomen. Op grond van de beperkt beschikbare stukken in dit kader kan dit niet worden vastgesteld. Het is derhalve de vraag of de gemeente hier goed (genoeg) naar gekeken heeft, mede gezien het oordeel van VVN. Tevens is in het besluit ten onrechte gesteld dat er geen openbare parkeerplaatsen verloren gaan.

Artikel 3.3.1 van het bestemmingsplan geeft de (afwijkings)mogelijkheid om een groter perceeloppervlak toe te staan. Voorwaarde daarbij is dat advies gevraagd wordt aan het Regionaal Economisch Overlegorgaan Regio Rijnmond (REO). Een formeel advies van de MRDH over dit plan ontbreekt. Dit wordt verderop bij de bestemmingsplantoets nader besproken.

Verder zijn enkele procesbeschrijvingen verouderd. Zo wordt bij het onderdeel welstand bijvoorbeeld nog uitgegaan van keuze tussen ambtelijke toetsing of toetsing door externe commissie. De externe welstandscommissie is echter al vanaf 1 april 2017 vervangen door de ambtelijke toetsing en advisering over ruimtelijke kwaliteit (kader Welstandsnota) in de vorm van het Q-team.

De beoordeling van de mandaatregeling is niet aan de orde aangezien het vergunningbesluit door het college zelf is genomen<sup>71</sup> en het besluit van 30 oktober 2018 namens het gehele college is ondertekend.

### *Bestemmingsplantoets*

Het Bouwplan is terecht en op de juiste wijze getoetst aan bestemmingsplan “Fascinatio -Capelsebrug” uit 2013 en aan het bestemmingsplan “Parkeren” uit 2018. Artikel 3 Bedrijf is van toepassing. Het betreft een zeer ruime bestemming met mogelijkheden voor bedrijven, kantoren, maatschappelijk, sport, recreatie, horeca en, voor zover reeds aanwezig, ook detailhandel. Activiteiten van Allsafe, in elk geval zoals aangevraagd (detailhandel volgt hierna), zijn passend binnen deze bestemming. Het Bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 22m toe, ook daar voldoet het bouwplan aan (afgezien van de liftkoker).

Het bouwplan is terecht niet aan de gemeenteraad voorgelegd, omdat het plan voldeed aan het bestemmingsplan. Op aantal punten was het bouwplan wel in strijd met voorschriften van het bestemmingsplan, maar daarvoor biedt het bestemmingsplan zelf afwijkingsmogelijkheden. Het toepassen/beoordelen van die (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheden is, net zoals de beoordeling van de gehele vergunningaanvraag, een bevoegdheid van het college en niet van de raad.

Op een drietal onderdelen is het bouwplan (terecht) in strijd geacht met het bestemmingsplan. Het gaat om de bouwhoogte, kaveloppervlakte en parkeereis. Voor deze strijdigheden biedt het bestemmingsplan zelf een afwijkingsbevoegdheid om dat, mits voldaan wordt aan voorwaarden, met vergunning toch toe te staan. Dit betreft de zogenaamde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. In de verleende vergunning zijn de strijdigheden benoemd alsmede de afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan en de motivering om daar gebruik van te maken. Die motivering is navolgbaar en duidt niet op vooringenomenheid, wanprestatie, dwaling etc. Die afwijkingsbevoegdheid komt het college toe, zonder dat de raad daarbij betrokken moet worden.

Ten aanzien van een bestemmingsplan geldt dat planregels en de plankaart juridisch bindend zijn, voor de toelichting geldt dit niet. In de planregels van het bestemmingsplan Fascinatio–Capelsebrug is, in afwijking van de vorige planregeling, alleen een bouwhoogte opgenomen van 22 meter en geen aparte goothoogte.<sup>72</sup> In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op pagina 6 en 7 ingegaan op de Nota van uitgangspunten zoals vastgesteld door de raad op 26 maart 2012. Daarbij is o.a. aangegeven dat “voor de nog onbebouwde kavels in Fascinatio een regeling zal worden opgenomen conform de huidige bebouwingsregels voor bedrijfsdoeleinden”. Het vorige bestemmingsplan kende een max. goothoogte van 14 meter en max. bouwhoogte van 18,5 meter. Met toepassing van een 15% afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan kon een goothoogte van 16,1 meter en bouwhoogte van 21,75 meter gerealiseerd worden.

De toelichting vertoont dus een discrepantie met de planregels, want de nieuwe planregels waren niet gelijk aan de huidige bebouwingsregels. Dit is een omissie. Feit is echter dat de raad toentertijd het bestemmingsplan zelf op deze manier heeft vastgesteld en dat hiertegen geen beroep is ingesteld.

---

<sup>71</sup> Collegevoorstel 1050170.

<sup>72</sup> In het vorige plan kon weliswaar ook tot bijna 22 meter hoog gebouwd worden maar dat betrof dan (vanaf een goothoogte van maximaal 16,1 meter) een schuin dak (minimale hellingshoek 1 graad). Met enkel een bouwhoogte van max. 22 meter is het nu mogelijk om een gebouw te realiseren zoals het pand van Allsafe. Binnen de regels van het vorige plan had dat niet exact gekund.

Aangezien slechts de planregels en de plankaart van het bestemmingsplan juridisch bindend zijn en de toelichting niet, is de bouwhoogte van 22 meter bepalend.

In het Amendement van 26 maart 2012 werd gevraagd om een zo ruim mogelijke bestemming op te nemen voor de nog onbebouwde kavels in Fascinatio inclusief detailhandel. Uiteindelijk is het amendement aangenomen, met uitzondering van de mogelijkheid van detailhandel. De vastgestelde Nota van uitgangspunten is daarna, in elk geval voor wat betreft de functiemogelijkheden binnen de bestemming Bedrijf, correct in het bestemmingsplan opgenomen/vertaald.

Artikel 3.3.1 van het bestemmingsplan geeft de (afwijkings)mogelijkheid om een groter perceeloppervlak toe te staan. Voorwaarde daarbij is dat advies gevraagd wordt aan het Regionaal Economisch Overlegorgaan Regio Rijnmond (REO). Uit de aangeleverde stukken blijkt dat wel advies gevraagd is aan de MRDH (voorheen REO regio Rotterdam) maar dat MRDH ambtelijk heeft aangegeven dat er van hun geen advies nodig is omdat er over 'opslag' geen afspraken zijn gemaakt. Geadviseerd is om op te nemen "dat regionale afstemming alleen noodzakelijk is bij geplande uitbreidingen van detailhandel, bedrijventerreinen en kantorenlocaties, en daar is geen sprake van". Dit advies is als zodanig overgenomen en opgenomen in de motivering van de vergunning. Formeel/juridisch is dit geen advies van de MRDH, aangezien het advies op ambtelijk niveau heeft plaatsgevonden en niet, zoals aangehaald in de e-mail van 6 september 2018 van de MRDH aan de gemeente, middels een besluit van de MRDH-bestuurscommissie. In zoverre kan dit als een gebrek in het besluit worden gezien. Materieel is er wel een advies gegeven, maar dat luidt in feite dat er geen advies benodigd is. In dat verband is het wel te begrijpen dat de gemeente niet doorgevraagd heeft om een formeel MRDH advies, maar strikt genomen had dat wel moeten gebeuren.

#### *Detailhandel*

Op grond van artikel 3 Bedrijf van het bestemmingsplan is zelfstandige detailhandel niet toegestaan tenzij op het moment van het ontwerpbestemmingsplan reeds detailhandel aanwezig was. Dan is er een aanduiding "detailhandel" op de plankaart opgenomen. Op de locatie van Allsafe was en is derhalve geen zelfstandige detailhandel toegestaan. In de aanvraag voor het Allsafe pand is ook geen detailhandel (winkel) aangevraagd. De verleende vergunning biedt daar dus geen mogelijkheid toe. Op grond van de begripsomschrijving "Bedrijf" in artikel 1.14 van de planregels van het bestemmingsplan is een vorm van zogeheten 'ondergeschikte detailhandel' wel toegestaan. Het moet dan gaan om goederen die rechtstreeks in verband staan met de uitgeoefende handelingen (bijv. het verkopen van kartonnen dozen ten behoeve van opslag van goederen). Voor zover bepaalde activiteiten mogelijk toch in strijd zouden zijn met het bestemmingsplan (bewoners wijzen op het faciliteren van webshops, een verzendservice en vestigingsadressen voor detailhandelsbedrijven) doet dat niks af aan de rechtmatigheid van de verleende vergunning. Als omwonenden vinden dat er activiteiten plaatsvinden (detailhandel of anderszins) die in strijd zijn met het bestemmingsplan, dan kan daartoe een handhavingsverzoek ingediend worden bij de gemeente. De gemeente is verplicht om daar een besluit op te nemen en dat besluit kan desgewenst aan de rechter voorgelegd worden. Uit de stukken blijkt dat inmiddels zo'n handhavingsprocedure loopt.

#### *Welstand*

Een bouwplan wordt voor wat betreft het bestemmingsplan alleen getoetst aan de planregels en de plankaart. Of een bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand is een zelfstandige weigeringsgrond en dient getoetst te worden op basis van de welstandsnota en andere daaraan

verbonden beleidsdocumenten zoals een Beeldkwaliteitsplan. Het feit dat daar in de toelichting van het bestemmingsplan ook aandacht aan wordt besteed, doet hier niets aan af. Uit de dossierstukken blijkt dat er een intensief welstandsadviesproces is doorlopen met als resultaat een definitief positief welstandsadvies. Wat dat betreft voldoet het beoordelingsproces van de vergunningaanvraag ook op dit onderdeel. In hoeverre het welstandsadvies inhoudelijk voldoet aan de eisen van zorgvuldigheid en kenbaarheid wordt hierna bij het onderdeel 'Zorgvuldigheid (3.2)' besproken.

**Conclusie 2: De participatie regels zijn niet door de gemeente overtreden. De gemeente had wel zorgvuldiger moeten handelen en meer regie op Allsafe moeten voeren om een participatietraject te laten plaatsvinden.**

De gemeente heeft geen participatieverordening, maar wel een inspraakverordening (verplicht op grond van artikel 150 Gemeentewet). De inspraakverordening ziet alleen op de voorbereiding van beleidsstukken zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Dat is hier niet van toepassing. De gemeente heeft geen participatieregels op grond waarvan de gemeente in dit geval zelf een participatietraject had moeten optuigen. Bij een grotere bouwopgave, zoals Allsafe, wordt participatie door initiatiefnemer geacht plaats te vinden.<sup>73</sup> De gemeente had hier wel meer regie op kunnen voeren. Zie verderop bij de conclusies inzake zorgvuldigheid.

**Conclusie 3: De gemeente heeft voldaan aan de wettelijke mededelingsplicht van vergunningverlening. Door geen bezwaar binnen de wettelijke termijn aan te tekenen hebben de bewoners juridisch gezien hun kansen om bezwaar te maken tegen de verleende omgevingsvergunning verspeeld.<sup>74</sup>**

De publicatie van de aanvraag van de omgevingsvergunning evenals de publicatie van de toekenning van de omgevingsvergunning zijn correct en tijdig verlopen met publicatie op de gemeentelijke pagina van de lokale krant en digitale publicatie op de gemeentelijke site.

**Conclusie 4: Het vergunningbesluit zelf voldoet grotendeels aan de beginselen van behoorlijk bestuur zoals zorgvuldigheid, rechtszekerheid en motivering. Wat betreft de aspecten 'informatie', 'communicatie' en reageren op meldingen over te vroege ingebruikname van het pand zijn enkele beginselen van behoorlijk bestuur zoals zorgvuldigheid, vertrouwen en fairplay onvoldoende nageleefd.**

De beoordeling/toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning heeft voor het merendeel op de juiste wijze en daarmee zorgvuldig plaatsgevonden. Het besluit is duidelijk opgesteld en voorzien van een kenbare motivering. Op het punt van het verplichte advies van de MRDH, de toetsing op verkeersveiligheid en het vervallen van openbare parkeerplaatsen had het besluit beter gemotiveerd moeten worden. Het besluit voldoet daarmee grotendeels maar niet helemaal aan het zorgvuldigheds-, rechtszekerheids- en het motiveringsbeginsel.

---

<sup>73</sup> Nieuwe werkwijze ambtelijke welstandstoets 2017, pagina 10.

<sup>74</sup> Voor de volledigheid: deze conclusie handelt uitsluitend over de onderzoeksperiode van deze studie, namelijk de eerste interesse in de kavel door Allsafe tot aan de melding oplevering van het pand.

Qua informatievoorziening richting omwonenden heeft de gemeente ook steken laten vallen. Een informatieavond voor omwonenden over het beoogde Allsafe pand heeft nooit plaatsgevonden, ondanks (1) de bereidheid daartoe vanuit Allsafe en (2) aandringen daartoe vanuit de toenmalige projectleider. In het WOP overleg heeft de gemeente nooit melding gemaakt van het feit dat er een omgevingsvergunning was aangevraagd c.q. was verleend voor het Allsafe pand. Gelet op de aard en omvang van het bouwplan en het doel van het WOP overleg (elkaar tijdig informeren) had beide wel in de lijn der verwachting gelegen. Door dit na te laten heeft de gemeente op dit punt het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel alsmede het beginsel van fair play onvoldoende nageleefd.

Er zijn vanuit bewoners diverse meldingen gedaan dat het pand van All Safe al open was, terwijl de gereedmelding nog niet had plaatsgevonden. De gemeente heeft daar ten onrechte niets mee gedaan. Door dit na te laten heeft de gemeente ook op dit punt het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel alsmede het beginsel van fair play onvoldoende nageleefd.

### 3.2. ZORGVULDIGHEID

**Conclusie 5: De dossiervorming en herleidbaarheid van het welstandadvies is onvoldoende en daarmee onzorgvuldig. Of de redenering van het Q-team architectonisch juist is geweest, valt op basis van de stukken die zijn opgesteld in aanloop naar de vergunningaanvraag en -verlening niet vast te stellen. Hierdoor kan niet worden bepaald of terecht een positief welstandadvies is afgegeven. Voor een aantal onderdelen is het op zijn minst twijfelachtig of voldaan wordt aan van toepassing zijnde toetsingscriteria.**

Het Beeldkwaliteitsplan 1999 en Nota Beeldkwaliteit 2017 zijn, eveneens de Nota Buitenreclame 2015<sup>75</sup> van toepassing, de aangevraagde vergunning diende hieraan getoetst worden.

Het Q-team heeft in haar interview aangegeven dat alle aspecten integraal zouden zijn getoetst. De adviezen/verslagen van het Q-team zijn naar het oordeel van Strated echter te summier en geven derhalve onvoldoende inzicht in of en zo ja hoe de criteria van Beeldkwaliteitsplan 1999, Nota Beeldkwaliteit 2017 en Nota Buitenreclame 2015 zijn beoordeeld en zo ja waarom daaraan wordt voldaan. Of de redenering van het Q-team architectonisch juist is geweest, valt op basis van de stukken die zijn opgesteld in aanloop naar de vergunningaanvraag en -verlening daarom niet vast te stellen.

De Nota Beeldkwaliteit 2017 kent voor Bedrijven en Kantoorlocaties wat abstracte gebiedscriteria. Het bevat in onze optiek geen harde criteria waar het Allsafe pand overduidelijk mee in strijd is. Het Beeldkwaliteitsplan 1999 bevat concretere toetsingscriteria, zoals 'basismateriaal is baksteen in het rood-paars spectrum', 'sfeer en beleving jaren dertig architectuur' en 'waar expeditie mag plaatsvinden (parkeren aan de voorkant)'. Waarom het Allsafe pand zou voldoen aan deze criteria hebben wij niet kunnen vaststellen.

---

<sup>75</sup> In het collegevoorstel behorende bij de vergunning van 30 oktober 2018 staat op pagina 12 dat de welstandstoets is meegenomen in de bouwaanvraag en dat voor de toestemming reclame geen aparte toets gedaan hoeft te worden. Op zich klopt dat wel, maar dat laat onverlet dat de aangevraagde handelsreclame, onderdeel uitmakende van de bouwaanvraag, inhoudelijk getoetst moest worden aan de criteria zoals opgenomen in de Nota Buitenreclame 2015. Zie pagina 17 van de Nota Beeldkwaliteit 2017.

Het Q-team heeft in haar interview toegelicht dat en waarom het pand van Allsafe in zijn huidige vorm in haar beleving voldoet aan de jaren dertig architectuur. Ook in die tijd werden er industriële gebouwen gerealiseerd met veel glas, staal en andere kleuren dan alleen rood/bruine baksteen. Die toelichting staat echter noch in het Beeldkwaliteitsplan 1999 noch in de Nota Beeldkwaliteit 2017.

Het kan best zo zijn dat de jaren dertig architectuur ook andersoortige gebouwen met andere uitstraling kende, maar feit is nu eenmaal dat in dit Beeldkwaliteitsplan expliciet genoemd baksteen criterium is opgenomen. Dit kan niet zomaar genegeerd worden. Op z'n minst had daar in de advisering meer toelichting over gegeven moeten worden.

Zonder een architectonisch welstandsoordeel te vormen, stelt Strated op basis van een visuele schouw en kijkend naar het toetsingskader vast dat er op diverse aspecten twijfel zit. Het zijn geen bakstenen, maar steenstrips, geen rood-paars spectrum en de gevels bestaan voor een beperkt gedeelte uit steenstrips, zodat geen sprake is van 'basismateriaal baksteen'. Ook kan op zijn minst betwijfeld worden of de expeditie plaatsvindt zoals voorgeschreven.

Het is daarom heel goed voor te stellen dat (bewoners/andere relatieve buitenstaanders) niet begrijpen waarom het pand positief is beoordeeld op het Beeldkwaliteitsplan 1999. Een uitgebreide schriftelijke toelichting van het Q-team had dit kunnen wellicht kunnen voorkomen of in ieder geval enkele bedenkingen weg kunnen nemen. Het feit dat alle Q-team vergaderingen openbaar zijn doet niks af aan de norm dat de afwegingen navolgbaar en zorgvuldig op papier gezet dienen te worden, zeker in een casus als deze.

**Conclusie 6: De gemeente is onzorgvuldig geweest door het WOP eind oktober 2018 en begin 2019 niet actief te melden dat de vergunning was verleend.**

In 2008 zijn afspraken gemaakt met het WOP Fascinatio; in 2012 zijn deze aangevuld. Zowel de gemeente als het WOP hebben de verplichting elkaar tijdig te informeren over relevante zaken die spelen in de wijk. Bovendien was in eerdere vergaderingen meermaals de Allsafe kavel aan de orde gekomen, zo illustreert de tijdslijn. Op 30 oktober 2018 heeft het WOP gevraagd naar een update over de status van de kavels. Op 31 oktober 2018 heeft de toenmalige projectleider gereageerd dat de presentatie zoals laatst aan het WOP is gepresenteerd nog steeds de actuele stand van zaken is. In deze presentatie stond niets vermeld over status van omgevingsvergunningen. De projectleider wist echter dat op 30 oktober het college een besluit zou nemen over de omgevingsvergunning. Het was zorgvuldiger geweest om dit te vermelden.

Hetzelfde geldt voor het WOP overleg van 21 november 2018, op dat moment loopt de termijn om bezwaar aan te kunnen tekenen tegen de vergunning. De projectleider van de gemeente meldt dat in Fascinatio geen wijzigingen zijn t.o.v. de presentatie van vorige keer. Ook hier had het zorgvuldiger geweest als hij had gemeld dat de vergunning was verleend. Tegelijkertijd was dit op dat moment wel een feit van algemene bekendheid, aangezien de verlening van de vergunning openbaar was gepubliceerd. Dit is de reden dat wij oordelen dat dit zorgvuldiger had gekund.

**Conclusie 7: Het – voorafgaand aan de vergunningverlening – onvoldoende betrekken bij en informeren van omwonenden bij c.q. over het project Allsafe is, kijkend naar de omvang en uitstraling van het pand in relatie tot de directe omgeving, onzorgvuldig geweest. De gemeente**

**was voornemens dit te doen door middel van een informatieavond, maar heeft verzuimd dit te (laten) organiseren c.q. aan Allsafe te vragen. Allsafe heeft zelf meerdere malen aangegeven bereid te zijn de vragen van bewoners te willen beantwoorden en aanwezig te willen zijn tijdens een dergelijke avond.**

Het organiseren van een informatieavond door de gemeente was geen verplichting. De gemeente was dit desondanks wel van plan, maar het is er niet van gekomen. Oorzaak is dat het project met de overdracht tussen projectleiders (die volgens de Handleiding Project Werken verantwoordelijk zijn voor contacten met derden) in een vacuüm is beland. Op 4 oktober 2018 is het project officieel overgedragen naar een nieuwe projectleider. Bij deze overdracht wordt deze persoon gevraagd om een informatieavond te organiseren. De nieuwe projectleider heeft dit niet opgepakt en intern binnen de gemeente is men hier ook niet meer op terug gekomen.

In een eerder stadium (begin 2018) heeft Allsafe meerdere malen aangegeven bereid te zijn bij een dergelijke avond aanwezig te willen zijn en vragen te willen beantwoorden. Allsafe kan in casu dan ook niets verweten worden, er mag niet verwacht worden dat een bedrijf zich nog pro-actiever opstelt qua participatie. De gemeente had, met verwijzing naar de nieuwe werkwijze ambtelijke welstandstoets Capelle aan den IJssel, pagina 3, januari 2017, ervoor moeten zorgen dat Allsafe een participatietraject voor omwonenden had doorlopen. De gemeente is onzorgvuldig geweest door dat niet af te dwingen bij Allsafe.

### 3.3. DOELTREFFENDHEID

**Conclusie 8: Het bedrijf Allsafe is niet voorgetrokken of op andere wijze bevoordeeld door de gemeente, hierop is intern ook geen enkele druk uitgevoerd. Iedereen heeft zijn werk naar eer en geweten gedaan**

In dit traject hebben wij geen enkel signaal gezien van oneigenlijke bestuurlijke druk, geen signalen van belangenverstrengeling en is de verkoopwaarde van bedrijfsgrond op een zuivere manier tot stand gekomen (alles gedaan volgens residuele grondwaardeberekening en marktconform). Wel zijn er een aantal slordigheden in de informatievoorziening in verslagen en stukken over Allsafe<sup>76</sup>. Dit voedt dan de ontorechte suggestie dat er meer aan de hand is. Ook zijn bij de aanlevering van informatie/beantwoording van informatie- en WOB verzoeken zaken soms onvolledig/incorrect weergegeven. Hierbij is in onze optiek geen sprake van kwade opzet dan wel bewust achterhouden van informatie door de gemeente. Dit concluderen wij op basis van gesprekken en documenten.

**Conclusie 9: De regie op het participatie proces ontbrak**

De wisselingen qua projectleider in 2018 hebben bij dit dossier de zorgvuldigheid en doelmatigheid van het participatie proces geraakt (zie ook conclusie 7). Zaken zijn door projectleiders niet tijdig overgedragen en/of opgevolgd, er zat onvoldoende regie op het geheel. Projectleiders zijn

---

<sup>76</sup> Verkeerde datum dat WOP was geïnformeerd, verkeerd huisnr. bij publicatie van vergunningsaanvraag. Een voorbeeld van een bredere slordigheid is de toelichting aan de gemeenteraad dat het nieuwe (vast te stellen) bestemmingsplan gelijk was aan de oude regels voor bouwhoogtes. Dit was niet zo. Zie pagina 27.



verantwoordelijk<sup>77</sup>. Projectleiders hebben geen opvolging gegeven aan het (laten) organiseren van een bewonersavond door en/of met Allsafe. Tegelijkertijd hebben andere actiehouders in het traject (zoals medewerkers van accountmanagement, vergunningverlening, ruimtelijke ordening en handhaving) hun werk voor hun onderdeel wel gewoon kunnen uitvoeren.

**Conclusie 10: Communicatie naar en met bewoners is na hun bezwaren vanaf begin 2019 geïntensiveerd, waarbij er naast ambtelijke ook bestuurlijke betrokkenheid was. Deze gesprekken hebben niet geleid tot het kunnen wegnemen van (een deel van) het ongenoegen.**

Van beide kanten bestaat ongenoegen over de communicatie en handelwijze. Voorbeelden vanuit de kant van de bewoners zijn onder meer (te) late reactie op vragen van inwoners, onduidelijke/geen/verkeerde beantwoording, geen opvolging aan toezeggingen. Bij de gemeente heerst de perceptie dat dezelfde vragen meerdere malen worden herhaald en een toonzetting die hint op niet-integer handelen door ambtenaren. Voornoemde leidt tot minder vertrouwen en afkalving van draagvlak voor samenwerking bij zowel bewoners als langs gemeentelijke zijde.

---

<sup>77</sup> Memo rollen projectleider en accountmanager, 28 juli 2020.

## 4. AANBEVELINGEN

**1. Een participatieverordening was wenselijk geweest; neem lessen uit dit dossier mee voor de invulling van de Omgevingswet.**

Het bestaan van het WOP heeft in deze situatie niet het gewenste resultaat gehad. Een participatieverordening die duidelijkheid geeft over de mogelijkheden van participatie (van informeren tot inspraak in de verschillende fasen van het beleidsproces (en de uitvoering daarvan) en over de rol die de gemeente daarbij speelt, geeft meer houvast. Niet alleen ontwikkelingen waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is, maar ook projecten die bestuurlijk/politiek gevoelig liggen kunnen daarin aangewezen worden voor verplichte participatie. Niet voor niets dat in de toekomstige Omgevingswet (inwerkingtreding 1 januari 2022) de omgevingsdialogo verplicht wordt en burgerparticipatie een grotere rol krijgt. Er zijn momenteel wel al goede bedoelingen vanuit de gemeente zoals de “Doe Mee Aanpak” van de afdeling Stadsontwikkeling, maar het is onduidelijk in welke gevallen daar iets mee gedaan wordt. Plannen/ontwikkelingen die passen binnen een huidig bestemmingsplan lijken daar niet voor bedoeld.

**2. Onderzoek of het Beeldkwaliteitsplan uit 1999 nog steeds kan en mag dienen als toetsingscriterium voor welstand in de wijk Fascinatio.**

Als dit traject iets heeft duidelijk gemaakt, dan is het dat de beleving tussen welstand experts en inwoners omtrent wat wenselijk en past binnen de wijk uiteenloopt. Ook is gaandeweg de jaren de bestemming van de kavels ruimer geworden, waardoor er meer soorten bedrijven gevestigd kunnen worden. De vraag is of het Beeldkwaliteitsplan 1999 dan nog voldoet. Daarom adviseren wij te beoordelen of een update van het Beeldkwaliteitsplan uit 1999 gewenst is. Dit is overigens al toegezegd aan de raad op 2 juli 2019. Tot op heden zijn nog geen resultaten bekend. Het is wenselijk ook de inwoners uit Fascinatio bij deze herijking te betrekken.

**3. Geef verdere invulling aan de opvolging van de aanbevelingen uit de evaluatie van het Q-team 2018.**

In juli 2018 is de “Evaluatie 1 jaar Q-team” opgeleverd. Dat moment ligt dus vlak voordat de aanvraag voor het Allsafe pand wordt ingediend en wordt behandeld. Een aanbeveling die uit deze evaluatie voortvloeit en die in dit verband zeer relevant is:

*Duidelijkheid aanbrengen op basis van welke kaders wordt getoetst en geadviseerd. Ook duidelijk leesbare advisering (tekst en voorwaarden).*

Kijkend naar de inhoud van de welstandsadviezen in deze casus, is de conclusie dat de aanbeveling uit de evaluatie inzake de casus Allsafe zeer relevant is. Diverse tussentijdse (beknopt gedocumenteerde) adviezen van het Q-team zijn al verschenen voorafgaand aan deze evaluatie, uitsluitend het (eveneens beknopte) eindadvies ligt na deze evaluatie. Het op dat moment toepassen van deze aanbeveling had meer inzicht kunnen bieden in de afwegingen van het Q-team. Overigens zien we dat bij recentere kavels (Vuicon, deze aanbeveling uit de evaluatie van 2018 wel al wordt toegepast.

**4. Stel het informeren van het WOP niet gelijk aan de wijk informeren.**

In deze casus is het WOP ook niet zorgvuldig geïnformeerd. Los daarvan hebben wij geconstateerd dat het WOP vaak maar een beperkt deel van de inwoners vertegenwoordigt.

Houd dit in gedachten bij het betrekken van inwoners uit de wijk, focus daarbij niet alleen om een WOP, maar op alle bewoners in de wijk.

**5. Stel richtlijnen op voor overdracht van dossiers van accountmanagers naar projectleiders en elkaar. Actualiseer procesbeschrijvingen.**

Duidelijke richtlijnen wanneer de overdracht van accountmanager naar projectleider of van projectleider naar projectleider plaatsvindt, zijn er niet. Stel deze op. Interne verbeter- en actualisatieslagen voor betere aansluiting van uiteenlopende gemeentelijke teams en functies (zoals tussen vergunningen en ruimtelijke ordening), die op dossiers met elkaar samenwerken (zoals bouwinitiatieven), dienen voortgezet te worden.

**6. Alles is nu sterk gejuridificeerd tussen (een aantal) bewoners en de gemeente; probeer dit proces weer vlot te trekken en laat daarbij de feiten leidend zijn.**

In gesprekken zijn bij verschillende partijen verkeerde (feitelijke) veronderstellingen inzake het Allsafe dossier ontstaan. Deze verkeerde veronderstellingen beïnvloeden de perceptie op de werkelijke gebeurtenissen en hebben impact op het sentiment/grondhouding van bewoners en gemeente. Met een aantal afspraken kan het proces vlot(ter) worden getrokken:

- Toelichting door Q-team aan bewoners over de casus Allsafe. Eén van de toezeggingen was een toelichting van het Q-team over de werkwijze. Door agenda-technische redenen en (Corona) omstandigheden heeft het ingeplande gesprek met het Q-team nog niet kunnen plaatsvinden (uit de gevoerde gesprekken in het kader van dit onderzoek is geen indicatie van weerstand of het bewust afhouden van dit gesprek). Laat dit gesprek alsnog plaatsvinden
- Benoem een centraal aanspreekpunt binnen de gemeente. Uitsluitend deze persoon (projectleider) heeft contact inzake deze kwestie met de bewoners en coördineert
- Bewoners laten zich publiekelijk niet laatdunkend uit over de gemeente en vermijden insinuaties
- Wees als gemeente secuur in de communicatie, vermijd slordigheden zoals verkeerde data, verkeerde adresgegevens, etc.
- Vermijd complot denken, dit onderzoek toont aan dat geen sprake is van voorkeursbehandelingen, oneigenlijke bestuurlijke druk en/of belangenverstrengeling
- Verdere aanpassingen aan het pand kunnen ertoe leiden dat het pand (nog) beter in de wijk past. Als bewoners dit voor elkaar willen krijgen, zal het met name van bewoners zelf en/of de gemeente moeten komen. De grondhouding van Allsafe is dat het bedrijf aanpassingen in beginsel niet bereid is te doen, omdat zij naar eigen zeggen al veel meer investeringen op deze locatie heeft gedaan dan wat voor deze firma doorgaans per pand gebruikelijk is. Bovendien (subsidiar argument) is het bedrijf huiverig dat deze aanpassingen leiden tot (verdere) uitholling van de 'corporate identity uitstraling'. Mogelijk kan de gemeente hier een bemiddelende rol vervullen en/of een financiële bijdrage doen.
- In het rapport van Veilig Verkeer Nederland worden aanbevelingen gedaan waarmee de verkeersveiligheid deels verbeterd zou kunnen worden. Bespreek met Allsafe in hoeverre deze aanbevelingen realiseerbaar zijn.

## **BIJLAGE 1: (FUNCTIES VAN) GESPROKEN PERSONEN**

1. Twee medewerkers van het team Economische Zaken (HvR en EH)
2. Plaatsvervangend afdelingshoofd Stadsontwikkeling (JM)
3. Voormalig medewerker afdeling Stadsontwikkeling (BdB)
4. Medewerker Team Projectontwikkeling (RK)
5. Medewerker Team Projectontwikkeling (BH)
6. Medewerker Team Stedenbouw (RtK)
7. Medewerker Unit Vergunning, Toezicht en Handhaving (CS)
8. Medewerker Unit Vergunning, Toezicht en Handhaving (AS)
9. 2 vertegenwoordigers van het WOP-Fascinatio en 3 inwoners uit de wijk Fascinatio
10. 3 leden van comité Allsafe-Nee en tevens inwoners van de wijk Fascinatio
11. De eigenaar en de Technisch Directeur van Allsafe
12. Voormalig wethouder Stadsontwikkeling en wijkwethouder Fascinatio: Dick van Sluis
13. Huidig wethouder financiën en grondzaken, tevens waarnemend portefeuillehouder voor dossier Allsafe in periode 21 mei 2019 – 9 december 2019: Nico van Veen