

Advies Omgevingskamer

Vestiging Babypark (woninginrichting baby's en tieners) in het pand Wethouder Buienhuisstraat 4 te Staphorst

Classificatie van het plan

Professional Categorie(CPOS) : nvt

Toetsen : nvt

Soort procedure (indien van toepassing) : kruimelafwijking

Kanttelingen : nvt

(in te vullen door

Behandelend RO

ambtenaar)

Behandeling in eerste termijn door Omgevingskamer

Datum behandeling : 7 mei 2018

Aanwezige leden (naast vaste leden) :

X Provincie

X Stadsbouwmeester

X Afdeling O&B (verkeer/parkeren)

☐ Waterschap

☐ Veiligheidsregio

☐ Omgevingsdienst

**Advies Omgevingskamer : Akkoord, mits de parkeergelegenheid netjes wordt
ingepast met een groene aankleding.**

Motivatie

De aanvraag

De aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan Bedrijventerreinen omdat de gevraagde oppervlakte van Babypark meer is dan de, via een binnenplanse afwijking, toegestane oppervlakte van 1.500 m². De gevraagde oppervlakte bedraagt namelijk 4.000 m². Deze oppervlakte zal verdeeld worden over een deel van de begane grond van het pand en de verdieping. Het gaat hier niet om nieuwbouw, maar om de huisvesting binnen een bestaand pand waar al een ander bedrijf in volumineuze detailhandel is gehuisvest. Er worden extra parkeerplaatsen aangelegd om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

De beoordeling

De Omgevingskamer adviseert (na hoofdelijke stemming) om positief op het principeverzoek te beslissen. Er zijn een tweetal minderheidsstandpunten, waaronder die van de provincie.

De minderheidsstandpunten

De provincie is van oordeel dat de aanvraag in strijd is met de provinciale verordening. De provincie beschouwt Babypark als een bedrijf voor volumineuze detailhandel *met een regionale uitstraling*. Dergelijke bedrijven mogen zich volgens het provinciale beleid alleen vestigen binnen de stedelijke centra en de streekcentra. Staphorst heeft een dergelijke status niet en kan alleen volumineuze detailhandel toestaan dat voorziet in een lokale behoefte, aldus de provinciale medewerker. Het andere minderheidsstandpunt is afkomstig van de senior beleidsmedewerker RO en richt zich eveneens op de strijdigheid met het provinciale beleid. Hiermee wordt het huidige beleid te zeer overschreden waardoor ook andere plekken op de bedrijfsterreinen ingevuld kunnen worden met grootschalige winkelformules. Hiervoor is het bedrijventerrein niet bedoeld.

De nadere afweging

De Omgevingskamer ziet hier een kans om na langdurige leegstand (inmiddels een kleine 10 jaar) een nieuwe functie aan het pand toe te kennen. Dit belang wordt zwaarder geacht dan het vasthouden aan de norm van 1.500 m² uit het bestemmingsplan. Immers, gedurende de afgelopen 10 jaar is het niet gelukt om invulling te vinden in de beschikbare oppervlakte in het pand zoals dat destijds was bedoeld. Er zit weliswaar voldoende vraag in de markt, maar dit zijn vooral de (grotere) productiebedrijven. Dergelijke bedrijven lenen zich niet voor vestiging in dit pand. Bovendien zou dit zelfs een aantasting kunnen vormen op de winkel die er al zit.

Om verpaupering en verdere leegstand te voorkomen is het van belang het pand in te vullen. De strook waarbinnen het gebouw is gelegen in het bestemmingsplan is aangemerkt als zichtlocatie. Er geldt een hoge beeldkwaliteit. Het gebouw zelf heeft een 'showroom-uitstraling' en functie. Leegstand vormt hierop een aantasting en dat willen we voorkomen. Ook het provinciaal beleid richt zich op het bestrijden van leegstand en stelt alternatieven voor, met name voor de kantorenmarkt. Het betreft hier weliswaar geen leegstaand kantoorgebouw, maar de benadering zou vanwege aantasting leefbaarheid en tegengaan verpaupering wel hetzelfde kunnen zijn. Invulling van het pand kan de achteruitgang van de kwaliteit van het bedrijventerrein tegengaan en er ontstaat tevens een uitbreiding in het winkelaanbod voor volumineuze detailhandel voor woninginrichting voor baby's en tieners. Een aanbod dat past bij een gemeente als Staphorst die zich kenmerkt als één van de jongste gemeenten van Nederland. De lokale markt kan direct bediend worden.

Wat in het bijzonder ook meeweegt aan de positieve insteek van dit advies zijn de wensen van de ondernemers zelf (de leefwereld). Het bedrijf voelt zich vanuit de christelijke identiteit verbonden met Staphorst. Het bedrijf wil op zondag gesloten zijn en door de stringentere winkeltijden op dit punt wil het bedrijf niet op elke locatie in Nederland gevestigd zijn. De Omgevingskamer heeft oog voor de leefwereld van initiatiefnemer en wenst dit mee te willen wegen in haar advisering, zoals dit ook 'uitademt' in de gemeentelijke Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'. Verder is Bebejou, die op een geringe afstand van de betreffende locatie is gelegen, een van de belangrijke leveranciers van Babypark. De komst van Babypark kan ook een versterking voor deze onderneming betekenen omdat de showroom van Babypark, ook de showroom vormt van

Bebejou. Het op korte afstand zitten van leveranciers biedt voordelen. Tot slot en zeker niet minder belangrijk levert de komst van Babypark de nodige werkgelegenheid op. De ondernemers hebben aangegeven dat er directe werkgelegenheid gecreëerd kan worden voor ongeveer 30 arbeidsplaatsen.

Ruimtelijk ziet de Omgevingskamer geen belemmeringen. Er kan voldaan worden aan de parkeernorm door aan de west- en noordkant van het pand extra parkeerplaatsen aan te leggen. De norm ligt op 112 parkeerplaatsen voor zowel het huidige bedrijf die in het pand is gevestigd (Divosa) als Babypark. Er zijn momenteel 59 plaatsen aanwezig en er komen 54 plaatsen bij waardoor het totaal uitkomt op 113 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie. De Omgevingskamer stelt als randvoorwaarde om deze parkeerplaatsen van een groene aankleding te voorzien vanwege de bijzondere kwaliteit van de bebouwingsstrook langs de snelweg A28.

Vervolgprocedure

Besluit gemandateerd	: ja, maar vanwege de provinciale reactie loopt deze aanvraag toch via het college
Voorleggen aan portefeuillehouder	: de aanvraag is kort voor besproken met de portefeuillehouders Ro en Economie.
Zaakeigenaar informeren	:

Datum advies : 28 mei 2018

Voorzitter Omgevingskamer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D.K. Schut', with a long horizontal line extending from the bottom of the signature.

Dhr. D.K. Schut