

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 19 juli 2023
Petear	: 05 juli 2023
Agendapunt	: 8D./20B.
Nummer	: 2023/086
Datum voorstel	: 16 mei 2023
Onderwerp	: (Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van een pakhuis aan de Kolkstraat, achter Midstraat 35 te Joure
Zaaknummer	: Z.720456
Portefeuillehouder	: de heer C. van Hes

Voorstel:

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wabo voor het bouwen van een pakhuis aan de Kolkstraat, achter Midstraat 35 te Joure;
2. de procedure te voeren conform het raadsbesluit van 30 maart 2016, dat inhoudt: de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is tevens een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

Inleiding

In de historische dorpskern van Joure bevindt zich op het achtererf van de Midstraat 35 een vervallen terrein dat voornamelijk wordt gebruikt als parkeerterrein. Het voornemen is om op het vervallen terrein een statig pakhuis in negentiende eeuwse stijl te realiseren.

Het pakhuis past niet direct binnen het geldende bestemmingsplan. Hoofdgebouwen dienen namelijk binnen een bouwvlak te worden gebouwd, er is echter geen bouwvlak aanwezig op deze locatie. In mei 2022 hebben wij reeds besloten in principe medewerking te verlenen aan de plannen. Omdat het plan daardoor niet past binnen het bestemmingsplan, ligt nu het verzoek voor om door middel van een uitgebreide Wabo-procedure uw medewerking te verlenen aan deze aanvraag.

Beoogd resultaat

Door middel van deze procedure een pakhuis mogelijk te maken aan de Kolkstraat te Joure.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 *Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Joure -kom*

De betreffende locatie valt in het bestemmingsplan Joure-kom en heeft hierin de bestemming 'centrum'. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan. Zo mogen gebouwen gebruikt worden ten behoeve van detailhandel, kantoren, woningen, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven gericht op het verstrekken van voedsel. Het pakhuis zal voor een groot deel worden gebruikt voor de opslag van (privé) goederen. Hiermee kan het pakhuis onder deze bestemming worden geschaard.

Daarnaast geeft het bestemmingsplan aan dat buiten het bouwvlak enkel gebouwen mogen worden gebouwd met een goothoogte van ten hoogste 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. Het pakhuis zal een hoogte hebben van 9 meter. Dit is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

1.2 *De realisatie van het pakhuis is ruimtelijk inpasbaar, stedenbouw en welstand zijn akkoord*

Het pakhuis betreft een statig pand uitgevoerd in 19e eeuwse stijl met grote klapdeuren en verticale ramen. Verder wordt het dak voorzien van rode dakpannen en wordt het pand

voorzien van een roomwitte kleur. Zowel de bouw- en goothoogte als de bouwstijl sluit aan op de naastgelegen panden aan de Kolkstraat en Boterstraat, waarvan het statige pand aan de Boterstraat 5 ook is uitgevoerd in een vergelijkbare bouwstijl en is voorzien van een roomwitte kleur. Verder geldt dat de meeste statige panden in de directe omgeving zijn uitgevoerd in twee bouwlagen met kap en zijn voorzien van rode dakpannen.

Verder voorziet het project in een verbetering van de ruimtelijke uitstraling op het stuk van de Kolkstraat tussen de Boterstraat en de Kruisstraat, omdat er momenteel sprake is van een slecht onderhouden perceel, waarbij het pakhuis zorgt voor een positieve opwaardering van deze locatie. Ook de welstandscommissie heeft een positief advies afgegeven.

1.3 Parkeren vindt op eigen terrein plaats

Er dienen twee parkeerplaatsen te zijn voor het pakhuis. Deze parkeerplaatsen worden voor de ingang van het pakhuis, aan het einde van het perceel gerealiseerd.

1.4 Economische zaken is positief

Economische zaken geeft aan positief te zijn over de ontwikkeling. Het betreft een stukje opwaardering van het centrumgebied.

1.5 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van het bepaalde in artikel 6.5 (paragraaf 6.2) van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° van de Wabo niet verleend dan nadat u heeft verklaard dat u daartegen geen bedenkingen (vvgb) heeft. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Indien de ontwerp-vvgb niet wordt gegeven en dus wordt geweigerd, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd. Indien de ontwerp-vvgb wordt afgegeven, kan de procedure tot vergunningverlening worden voortgezet. Wij adviseren u om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven zodat de procedure tot vergunningverlening kan worden vervolgd.

2. Terinzagelegging

Na een positief oordeel kan de vergunningprocedure worden voortgezet. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit inclusief de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd. Een ieder kan dan zijn of haar zienswijze indienen tegen het plan. Na afloop van de terinzagelegging wordt de aanvraag omgevingsvergunning ter definitieve besluitvorming aan ons college voorgelegd. Bij geen zienswijzen is de ontwerp-vvgb tevens de definitieve vvgb. Dit heeft u op 30 maart 2016 besloten. Wij kunnen in dat geval direct tot besluitvorming overgaan. Wanneer wel zienswijzen worden ingediend, moet u dezen afwegen bij het afgeven van de definitieve vvgb. Daarna kunnen wij besluiten over het afgeven van de omgevingsvergunning.

Beleid- en regelgeving

Bestemmingsplan Joure – kom, Bestemmingsplan ‘Partiële herziening Joure – Kom’ ,
‘Paraplubestemmingsplan parkeernormen’, BOR, WABO

Financiën

Er is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Daarnaast zal initiatiefnemer leges betalen.

Duurzaamheid

Het pakhuis wordt uitgevoerd met de geldende hoge isolatienorm en zal gasloos uitgevoerd worden.

Participatie

Er is reeds gesproken met enkele burens die hun zorgen hebben kunnen uiten. Deze zorgen zien met name op het verdwijnen van parkeergelegenheid. Momenteel wordt het perceel namelijk gebruikt als parkeerplaats voor omwonenden. Dit is geen vastgelegde situatie, maar in de loop der tijd zo gegroeid, omdat het perceel leeg stond. Daarnaast maken de bewoners zich ook zorgen over het toenemend vrachtverkeer door de kolkstraat te behoeve van de bevoorrading van het pakhuis. Echter 5 maal per week zal het transport voor laden en lossen goederen veelal met bestelbusjes worden vervoerd, hetgeen weinig impact heeft op de omgeving. Deze burens zullen worden uitgenodigd voor het petear.

Communicatie

De (ontwerp)vvgb maakt deel uit van de ontwerp-omgevingsvergunning. De stukken liggen in de uitgebreide voorbereidingsprocedure dan ook tegelijkertijd ter inzage voor zes weken. Zowel tegen de ontwerp-omgevingsvergunning als de (ontwerp)vvgb kan een zienswijze mondeling of schriftelijk door een ieder worden ingediend. Na de besluitvorming door de raad over de vvgb kunnen de stukken ter inzage worden gelegd.

De ter inzage legging wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en via het Gemeenteblad. Op de website is een link opgenomen die de burger doorverwijst naar www.officielebekendmakingen.nl. Hier zijn de publicaties terug te vinden. Ook wordt de ontwerp-omgevingsvergunning op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst (inclusief (ontwerp)vvgb). Tevens liggen ze fysiek op de servicepunten ter inzage.

Ook worden instanties als het Wetterskip en provincie in kennis gesteld van de ter inzagelegging. De aanvrager ontvangt de ontwerp-omgevingsvergunning en (ontwerp)vvgb.

Vervolg en evaluatie

Na de terinzagelegging ontvangt het college wederom advies over deze aanvraag. Wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend, mag de vergunning verleend worden. Mochten er wel zienswijzen zijn ingediend, dan zullen deze na beoordeling aan u worden voorgelegd voor een definitieve vvgb.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1.	16-5-2023	Collegeadvies	Advies college aanvraag Kolkstraat Joure	Z.649875
2.	16-5-2023	Ontwerpbesluit	Ontwerp-omgevingsvergunning OV 20220607	Z.649875
3.	16-5-2023	Bijlagen	Bijlagen behorende bij ontwerpbesluit OV 20220607	Z.649875
4.	23-5-2023	Voorblad	Voorblad raadsvoorstel Kolkstraat Joure	Z.649875
5.	16-5-2023	Raadsvoorstel	Raadsvoorstel (ontwerp) Vvgb Kolkstraat Joure	Z.649875
6.	16-5-2023	Raadsbesluit	Raadsbesluit (ontwerp) Vvgb Kolkstraat Joure	Z.649875

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Fred Veenstra