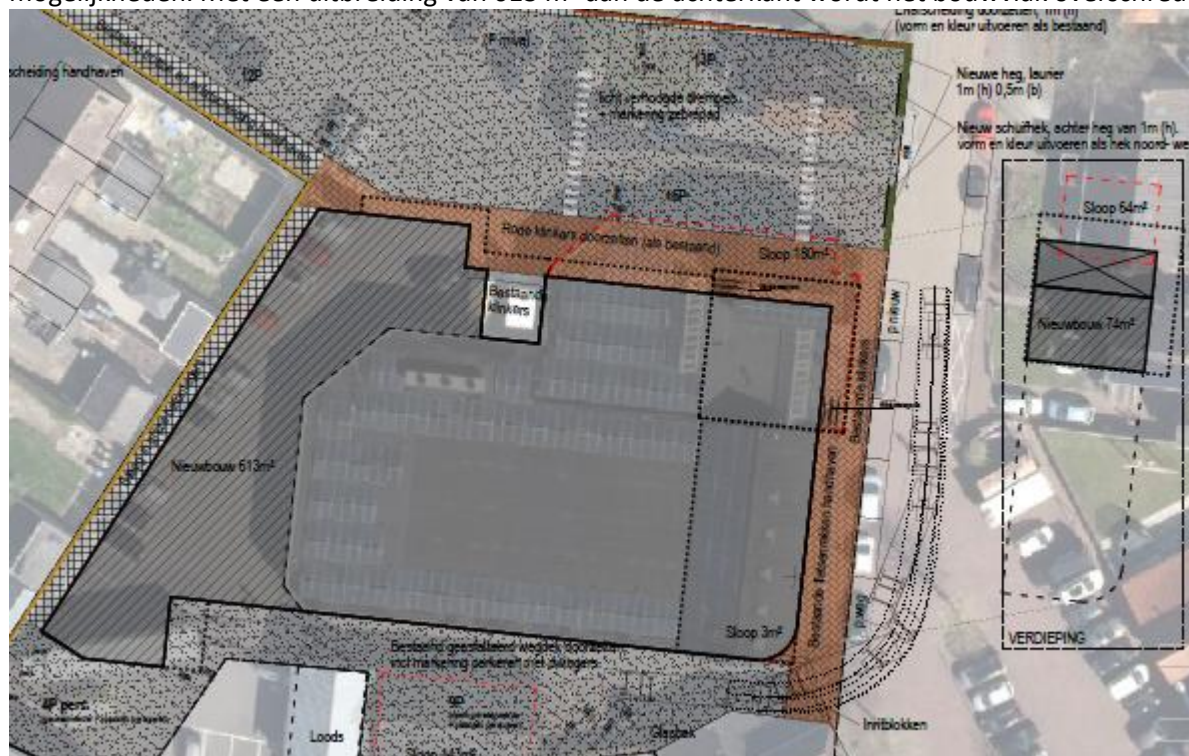


Raadsvergadering Debat en Beslút	: 17 december 2025
Petear	: 3 december 2025
Agendapunt	: 2.4/3.4
Nummer	:
Datum voorstel	: 22 september 2025
Onderwerp	: Uitbreiding en vernieuwen van de supermarkt Jumbo op het perceel Molewei 1 te Sint Nicolaasga
Zaaknummer	: Z.825217
Portefeuillehouder	: de heer C. van Hes

In te stemmen met de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de supermarkt Jumbo aan de Molewei 1 te Sint Nicolaasga o.g.v. art. 16.15 lid b onder 1 Omgevingswet en het besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren.

Op 17 januari 2025 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de uitbreiding en vernieuwing van de Jumbo in Sint Nicolaasga. Dit verzoek volgt op een positief afgerond conceptverzoek, waarover het college op 14 januari 2025 een positief principestandpunt heeft ingenomen. Het project betreft een vergroting van de winkel aan de achterkant, terwijl aan de voorkant een gedeelte wordt gesloopt en vervangen door nieuwe gevels. Dit resulteert in een moderne indeling met een frisse uitstraling. Daarnaast is de naastgelegen woning aangekocht en gesloopt om extra parkeergelegenheid te creëren. Het gebruik van het nieuwe parkeerterrein en de uitbreiding valt buiten de huidige planologische mogelijkheden. Met een uitbreiding van 613 m² aan de achterkant wordt het bouwvlak overschreden.



Volgens het 'Besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren' heeft uw gemeenteraad adviesrecht bij dergelijke afwijkingen van de ruimtelijke regels. Middels dit raadsvoorstel vragen wij om uw advies, en adviseren wij u om in te stemmen met de afwijking van het omgevingsplan.

Beoogd resultaat - Beëinde resultaat

Het faciliteren van de uitbreiding en vernieuwing van de supermarkt Jumbo in Sint Nicolaasga.

Argumenten - Argumenten

1.1 Het verzoek is in strijd met het omgevingsplan.

De uitbreiding van 613 m² valt volledig buiten het bouwvlak zoals vastgesteld in het Omgevingsplan, De Fryske Marren, onderdeel Sint Nicolaasga (voorheen het bestemmingsplan). Hierdoor is deze uitbreiding niet bij recht toegestaan. Jumbo wenst een wijziging door te voeren, waaronder de aanpassing van het gevelbeeld, verbetering van de winkelindeling en uitbreiding van het winkeloppervlak.

De uitbreiding aan de achterzijde, richting de Heemstrastraat, bedraagt 613 m². Tegelijkertijd wordt er aan de zijkant een loods gesloopt en aan de voorkant, nabij de Molewei, een deel van de winkel met een oppervlakte van in totaal 326 m². Hierdoor neemt het bebouwde oppervlak op het perceel met 287 m² toe. Het verzoek kan mogelijk gemaakt worden middels een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

1.2 In het conceptverzoek is positief geadviseerd door stedenbouw vanuit team ruimtelijke ontwikkeling.

Voorafgaand aan dit verzoek is een conceptverzoek behandeld (onder zaaknummer Z.800249). Uw college heeft op 14 januari 2025 positief besloten over dit conceptverzoek.

Dit concept is door onze stedenbouwkundige besproken met zowel verkeer als met de Politie, met aandacht voor parkeerdruk en bevoorrading van de winkel. Deze gesprekken hebben geleid tot kanttekeningen omtrent de bevoorrading, die zijn meegenomen in het ontwerp van het definitieve plan.

1.3 De adviescommissie voor de omgevingskwaliteit Hûs en Hiem heeft positief geadviseerd.

Op 13 februari 2025 heeft de gemeentelijke adviescommissie voor omgevingskwaliteit geadviseerd dat de plannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand en aan de bepalingen van het welstandsgebied 7.7, dat zich richt op buurten met een individuele opzet. De commissie concludeert dat de plannen bijdragen aan het behoud en de verbetering van de omgevingskwaliteit.

1.4 Team ruimtelijke ontwikkeling heeft positief geadviseerd.

Het team ruimtelijke ontwikkeling heeft het plan grondig geanalyseerd met betrekking tot verkeers- en parkeeraspecten. Deze beoordeling heeft geleid tot een positieve conclusie, waarbij concrete afspraken zijn gemaakt over de bevoorrading. Deze afspraken zijn schriftelijk vastgelegd en ondertekend door Jumbo, wat zorgt voor duidelijke verantwoordelijkheden omtrent de uitvoering en naleving. Dit garandeert dat de uitbreiding niet alleen wordt gerealiseerd, maar ook dat de handhaving en toezicht op de naleving zijn gewaarborgd.

1.5 Er is geparticipeerd met de buurt

Er is een buurtbijeenkomst georganiseerd door Jumbo op 2 januari 2025. De reacties waren overwegend positief, met enige aandacht voor eerder gemaakte fouten in de tekeningen. (Zie voor verdere informatie kopje Participatie.)

1.6 Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij een verzoek om een omgevingsvergunning waarbij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van toepassing is, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend indien is aangetoond dat het verzoek leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie.

Bij de aanvraag is een rapport (BOPA-motivering) gevoegd met een onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving. Dit rapport beschrijft de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente, evenals de mogelijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Het rapport concludeert dat het project bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie. De onderbouwing is getoetst aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en wordt als voldoende beoordeeld.

1.7 Uw gemeenteraad heeft adviesrecht over deze verzoeken.

Uw gemeenteraad heeft, conform het 'Besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren', adviesrecht over verzoeken die betrekking hebben op bouwprojecten, zoals de oprichting of uitbreiding van een supermarkt. Wij verzoeken uw raad daarom advies te geven. Het uiteindelijke besluit moet met inachtneming van het advies van uw gemeenteraad worden genomen, in overeenstemming met artikel 16.15b van de Omgevingswet. Gelet op het feit dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, adviseren wij uw raad om positief in te stemmen met de ontwikkeling.

Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 De verkeersveiligheid bij bevoorrading

De verkeersveiligheid met betrekking tot de bevoorrading is een belangrijk aandachtspunt, maar deze is geborgd. Het achteruitrijden van vrachtwagens brengt een verhoogd risico met zich mee. Daarom moeten de chauffeurs zich melden bij de Jumbo, er is dan een personeelslid van Jumbo aanwezig om het verkeer te regelen. Het plan is verkeerskundig getoetst en goedgekeurd. De gemaakte afspraken zijn schriftelijk vastgelegd en ondertekend door de Jumbo, zodat duidelijke verantwoordelijkheden zijn vastgesteld.

1.2 De bewoners op de Gaastweg die recht van overpad hebben kunnen hinder ondervinden.

Er zijn twee bewoners op de Gaastweg die hun voertuig op eigen terrein parkeren en recht van overpad hebben in de richting van de Jumbo, ter hoogte van de inrit naar de expeditie. Jumbo is zich bewust van deze situatie en heeft toegezegd alles te doen om hinder zoveel mogelijk te voorkomen. Gezien de bevoorradingstijden verwacht men echter dat de hinder in de praktijk mee zal vallen. Zowel de bewoner van Gaastweg nummer 14 als de eigenaar van Gaastweg nummer 18C heeft op deze kwestie gereageerd. De eigenaar van nummer 18C gebruikt de loods alleen voor opslag en is niet afhankelijk van deze toegang in verband met werk. Jumbo heeft aangeboden om deze loods te kopen of de eigenaar te compenseren door elders een garagebox voor hem te regelen. De bewoner van nummer 14 parkeert zijn auto achter zijn huis, en als zij naar het werk moeten, zijn zij bang dat zij gehinderd worden door het laden en lossen. Ook hierover is Jumbo in gesprek.

• **Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)**

Het omgevingsplan van De Fryske Marren, onderdeel 'bestemmingsplan 'Sint Nicolaasga', Bestemming 'Centrum' en 'Wonen – 1'

- Omgevingswet
- Omgevingsbesluit
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)



Financiën - Finânsjes

De initiatiefnemer zal conform de legesverordening van De Fryske Marren leges betalen voor deze aanvraag omgevingsvergunning. Tevens is er een nadeelcompensatieverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Duurzaamheid - Duorsumens

De Jumbo doet er alles aan om de energiekosten te beperken en daarmee duurzamer te worden. Door de verbouwing wordt de "oude" winkel goed geïsoleerd, krijgt deze een moderne koelinstallatie en wordt het gehele dak voorzien van zonnepanelen.

Participatie - Partisipaasje

Hoewel er geen verplichte participatie is volgens het besluit omtrent verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren (dit geldt namelijk alleen bij het oprichten van een supermarkt), is er wel geparticipeerd. Jumbo heeft op 2 januari 2025 een buurtbijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden. Middels vrije inloop zijn buurtbewoners langs verschillende schetsen van de uitbreiding rondgeleid, waarbij de plannen zijn toegelicht. De algemene grondhouding was positief. Wel heeft de eigenaar van de loods op het perceel Gaastweg 18C daarop gereageerd. Jumbo had deze ingetekend als parkeerplaatsen voor zichzelf en de loods in eigendom. Dit is gecorrigeerd en de aangepaste versie is gecommuniceerd met de eigenaar.

Communicatie - Kommunikaasje

Het besluit op het verzoek zal schriftelijk bekend worden gemaakt aan de initiatiefnemer. Tevens zal er een publicatie gedaan worden op www.officielebekendmakingen.nl en zal de vergunning samen met de bijbehorende stukken gedurende de bezwaartermijn digitaal ter inzage worden gelegd via de publicatie en op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Om dit verzoek om een omgevingsvergunning tot een besluit te brengen zijn de volgende stappen nog te nemen:

- Uw gemeenteraad brengt een advies uit op de aanvraag. Dit advies zal zwaarwegend meegewogen moeten worden in de eindbeoordeling;
- In tegenstelling tot een verklaring van geen bedenkingen, hoeft het advies van uw raad niet als ontwerp ter inzage te worden gelegd, dit geldt ook voor het besluit op de omgevingsvergunning. Dit heeft te maken met het feit dat het gros van de verzoeken onder de omgevingswet onder de reguliere procedure van 8 weken behandeld wordt. Deze procedure kent geen ontwerpfase waarin belanghebbenden een zienswijze in kunnen dienen, in plaats daarvan volgt er na het nemen van het besluit een bezwaartermijn van zes weken waarin belanghebbenden bezwaar kunnen maken;
- Wanneer uw raad instemt met het verzoek, dan kan de omgevingsvergunning ondertekend worden door de burgemeester en gemeentesecretaris. (nadat het getekende raadsbesluit bij de zaak is gevoegd). Hierdoor kan de omgevingsvergunning vrij snel na het besluit van uw raad in werking treden, op het moment van inwerkingtreding vangt ook de bezwaartermijn van zes weken aan;
- Als uw raad negatief adviseert, dan zal het conceptbesluit heroverwogen moeten worden met (zwaarwegende) inachtneming van het advies van uw raad.

Bijlagen - Taheakke

1.	22-09-2025	Raadsvoorstel	Raadsvoorstel verzoek om raadsadvies voor de uitbreiding supermarkt Jumbo op het perceel Molewei 1 te Sint Nicolaasga	Z.825217
2.	22-09-2025	Concept raadsbesluit	Concept raadsbesluit raadsadvies voor de uitbreiding supermarkt Jumbo op het perceel Molewei 1 te Sint Nicolaasga	Z.825217
3.	22-09-2025	Conceptbesluit	Molewei 1 Sint Nicolaasga Omgevingsvergunning	Z.825217
4.	22-09-2025	Bijlagen-1	Tekeningen nieuwbouw Jumbo	Z.825217
5.	22-09-2025	Bijlagen-2	Ruimtelijke motivering Jumbo	Z.825217
6.	22-09-2025	Bijlagen-3	Overige documenten Jumbo	Z.825217

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Leo Pieter Stoel