

Nummer 2022/81

datum raadsvergadering	:	22 december 2022
onderwerp	:	Herinrichting openbare ruimte Sluisplein
portefeuillehouder	:	P. Koek-Baks
datum raadsvoorstel	:	16 november 2022

Samenvatting

In 2023 staat de herinrichting van de openbare ruimte van het Sluisplein op de gemeentelijke planning. De kosten voor de aanleg hiervan zijn in de meerjarenbegroting opgenomen. De huidige bestrating van het Sluisplein is versleten en einde levensduur, waardoor het nodig is het plein te reconstrueren.

In 2017 heeft de Jumbo een principeverzoek voor uitbreiding ingediend. De gewenste uitbreiding sloot aan bij het beleid van de gemeente. Jumbo heeft 9 mei 2022 de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. Voor de beoordeling hiervan dient getoetst te worden aan het gemeentelijk beleid en worden beoordeeld of de uitbreiding ruimtelijk inpasbaar is. De uitbreiding past binnen de detailhandelsstructuurvisie, waardoor alleen de ruimtelijke inpasbaarheid overblijft ter toetsing. Ruimtelijk betekent de uitbreiding een toename van de parkeervraag met 12 autoparkeerplaatsen en 18 fietsparkeerplaatsen.

De herinrichting van het Sluisplein, de uitbreiding van de Jumbo en de toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen maken een samenhangende reconstructie van de openbare buitenruimte op het Sluisplein nodig. Hiervoor zijn verschillende ontwerpen gemaakt.

De participatie ten aanzien van de uitbreiding van de Jumbo is gecombineerd met de participatie rond de herinrichting Sluisplein, met dien verstande, dat het wel of niet vergroten van het oppervlak van de Jumbo is vastgesteld in de detailhandelsstructuurvisie en hierover dus geen participatie plaatsvindt omdat dit reeds bestaand beleid is. De participatie over de uitbreiding van de Jumbo kan zich daarom alleen richten op de ruimtelijke inpasbaarheid waardoor het logisch was om dit te combineren met de herinrichting Sluisplein.

De inwoners en ondernemers hebben geparticipeerd in het ontwerpproces wat heeft geleid tot een aangepast plan wat tegemoetkomt aan de in het participatieproces genoemde punten en wat als basis kan dienen voor het definitieve ontwerp. Aangetoond is hiermee dat de uitbreiding van de supermarkt op een goede manier is in te passen in de openbare ruimte.

Wat is de juridische grondslag?

- De gemeentewet
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ("Wabo");
- Bestemmingsplan Herziening Ouderkerk aan de Amstel (onherroepelijk);
- Nota Parkeernormen Ouder-Amstel;

De beslisbevoegdheid voor een herinrichtingsplan van de openbare ruimte en het verlenen van een omgevingsvergunning waarvoor het bestemmingsplan niet hoeft te worden gewijzigd of vernieuwd, zijn in principe bevoegdheden van het college. Op verzoek van de raad stelt het college de raad in de gelegenheid voor het uiten van wensen en bedenkingen.

Wat is de voorgeschiedenis?

Het Sluisplein is in 1972 aangelegd. Het betreft een parkeerplein voor met name de aangelegen supermarkt (Jumbo), bewoners die in appartementen boven de winkels wonen en een aantal kleinere ondernemers die gehuisvest zijn aan het Sluisplein. Daarnaast loopt er een erftoegangsweg als ader door het parkeerplein. De bestrating is op één niveau aangelegd en verkeerskundig is het Sluisplein aangewezen als erf. Bij een erf heeft de verblijfsfunctie (lopen, parkeren, ontmoeten, enzovoorts) een hogere prioriteit dan de verkeersfunctie van de weg. Tussen het jaar van aanleg en heden is er regelmatig onderhoud uitgevoerd aan het Sluisplein. De huidige bestrating van het Sluisplein is versleten en einde levensduur, waardoor het nodig is het plein te reconstrueren.

Daarnaast heeft in 2017 de Jumbo een principeverzoek voor uitbreiding ingediend.. De gewenste uitbreiding sluit aan bij het gemeentelijk beleid, in welk kader wordt verwezen naar de Detailhandelsstructuurvisie.

Voor het realiseren van de uitbreiding hebben Jumbo en de gemeente daarom begin 2021 een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn de randvoorwaarden voor de uitbreiding vastgelegd. Deze randvoorwaarden houden onder meer verband met de overdracht van de voor de uitbreiding van de Jumbo-supermarkt noodzakelijke grond van de gemeente aan contractant, verdeling van de kosten voor de herinrichting (waaronder uitbreiding fiets- en autoparkeerplaatsen op het Sluisplein), het bouwrijp maken van de grond, en het verhaal van eventuele planschade.

Jumbo heeft 9 mei 2022 de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag voor de omgevingsvergunning van de Jumbo dient door de gemeente getoetst te worden aan wet- en regelgeving, gemeentelijk beleid en of de uitbreiding op een goede manier ruimtelijk in te passen is. Voor deze ruimtelijke inpasbaarheid is een participatietraject gestart. De herinrichting van het Sluisplein, de uitbreiding van de Jumbo en de toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen maken een samenhangende reconstructie van de openbare buitenruimte op het Sluisplein nodig. De participatie ten aanzien van de uitbreiding van de Jumbo is gecombineerd met de participatie rond de herinrichting Sluisplein, met dien verstande, dat het wel of niet vergroten van het oppervlak van de Jumbo is vastgesteld in de detailhandelsstructuurvisie en hierover dus geen participatie plaatsvindt omdat dit reeds bestaand beleid is. De participatie over de uitbreiding van de Jumbo kan zich daarom alleen richten op de ruimtelijke inpasbaarheid waardoor het logisch was om dit te combineren met de herinrichting Sluisplein.

Waarom dit raadsvoorstel?

Prommenz heeft begin 2020 onderzoek gedaan naar de huidige en toekomstige parkeerbehoefte van het gebied, en deze inzichtelijk gemaakt. De uitbreiding van de supermarkt betekent een toename van de parkeervraag met 12 autoparkeerplaatsen en 18 fietsparkeerplaatsen. De aanleg van deze extra voorzieningen wordt door Jumbo betaald. De huidige visuele verouderde en slechte staat van het Sluisplein, de uitbreiding van de Jumbo en de toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen maken een samenhangende reconstructie van de openbare buitenruimte op het Sluisplein nodig. Doel is een betere, meer efficiënte en meer duurzame inrichting van de ruimte. De herinrichting

van het plein stond al gepland voor 2021 en het benodigde budget is opgenomen in de meerjarenbegroting. Een verkeerskundig bureau en een landschapsonwerper zijn bij het project betrokken om het plan voor de herinrichting te maken.

Uitgangspunt was om in vier participatiestappen te komen tot een nieuw ontwerp voor het Sluisplein. Tijdens het proces is hier een tussenstap bijgekomen. Bij het ontwerp houden we rekening met het budget, gebruik, de beleving, (verkeers)veiligheid en duurzaamheid.

Stap 1 – Startbijeenkomst

Een startbijeenkomst met een vertegenwoordiging van direct aanwonenden en ondernemers is op donderdag 23 juni geweest. Het doel van de startbijeenkomst was het ophalen van informatie over de huidige situatie, wat gaat goed en wat gaat niet goed, welke aandachtspunten moeten we meenemen in de herinrichting van het Sluisplein.

Stap 2 - Inloopbijeenkomst 1

Op basis van de aangedragen wensen en ideeën door de ondernemers en aanwonenden in combinatie met de resultaten vanuit de verkeersanalyse, zijn twee inrichtingsvoorstellen gemaakt. Deze voorstellen zijn tijdens een inloopbijeenkomst op 19 september gepresenteerd. Er was ruimte om vragen te stellen en/of opmerkingen door te geven. Tot 3 oktober kon worden gereageerd.

Voor de inloopbijeenkomst hebben de aanwonenden en ondernemers een uitnodiging ontvangen. Daarnaast was de inloopavond breed kenbaar gemaakt in het Weekblad voor Ouder-Amstel en via de gebruikelijke sociale media.

Gemelde aandachtspunten op de inrichtingsontwerpen waren onder andere de ruimte voor winkelwagens, de plaatsing van de (oliebollen)kraam, uitrit richting de Jacob van Ruisdaelweg, de speelplek, terras voor 't Pleintje.

Stap 3 – Inloopbijeenkomst 2

De aangedragen opmerkingen en/of verbeterpunten zijn verwerkt en hebben geleid tot een volgend ontwerp waarin een groot deel van de gemelde aandachtspunten opgelost zijn. Tijdens de tweede inloopbijeenkomst 14 november is het ontwerp getoond.

Ook voor deze bijeenkomst ontvingen aanwonenden en ondernemers een uitnodiging en was de inloopavond breed kenbaar gemaakt in het Weekblad voor Ouder-Amstel en via de gebruikelijke sociale media.

Stap 3½ - Plan voorleggen aan college

Het plan van 14 november wordt samen met de tijdens de inloopavond gemaakte opmerkingen aan het college aangeboden ter voorlopige goedkeuring. Het college zal de raad vragen of zij wensen en/of bedenkingen heeft bij het voorliggende plan.

Stap 4 – Vaststellen ontwerp

Het gewijzigde definitief ontwerp wordt inclusief kostenraming aan het college ter goedkeuring aangeboden om de besteks- en aanbestedingsfase te kunnen starten.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning van de Jumbo is door de gemeente getoetst aan wet- en regelgeving, gemeentelijk beleid en of de uitbreiding op een goede manier ruimtelijk in te passen is. Dit laatste is met het voorliggende herinrichtingsplan voldoende aangetoond.

Wat gaan we doen?

Het herinrichtingsplan laat zien dat een goede inrichting van de (openbare) ruimte mogelijk is met de uitbreiding van de supermarkt en de hierdoor benodigde extra fiets- en autoparkeerplaatsen. We gaan de opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de inloopavond en de eventuele wensen en/of bedenkingen van de raad meenemen in de afronding van het ontwerp. We verwachten de meeste opmerkingen te kunnen oplossen. (De opmerkingen zijn terug te vinden in bijlage 2). Onder andere is gevraagd naar

participatie over de uitbreiding van de Jumbo. De mogelijkheid tot uitbreiding op zich is reeds vastgesteld in de detailhandelsstructuurvisie en daar is dit niet de plek voor om over te participeren. Wel over de ruimtelijke inpasbaarheid en dat is gedaan in het participatieproces over de herinrichting van het plein, wat heeft geleid tot voorliggend plan.

Bij het definitieve ontwerp wordt een kostenraming gemaakt en deze worden gezamenlijk aan het college ter goedkeuring aangeboden om de besteks- en aanbestedingsfase te kunnen starten.

Wat is het maatschappelijke effect?

Het maatschappelijk effect is een vervolg geven aan de realisatie van het herinrichten van het Sluisplein op basis van een ontwerp dat met participatie van inwoners en ondernemers tot stand is gekomen en draagvlak in het dorp heeft.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Het Sluisplein is aan vervanging toe. Vanwege de uitbreiding van de Jumbo dienen er ook extra auto- en fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Het herinrichtingsplan is in participatie met omwonenden, ondernemers en andere inwoners gemaakt en heeft voldoende draagvlak om gerealiseerd te worden.

Het weigeren van een omgevingsvergunning is zonder voldoende onderbouwing niet zomaar mogelijk, ook niet wanneer er sprake zou zijn van een strijdigheid met het bestemmingsplan. Een aanvraag omgevingsvergunning dient getoetst te worden aan bestaand beleid zoals de detailhandelsstructuurvisie en de nota parkeernomen. Dat wil ook zeggen dat als aan de voorwaarden is voldaan, de vergunning moet worden verleend.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De kosten voor de herinrichting van het Sluisplein zijn reeds in de meerjarenbegroting opgenomen.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De Jumbo is een partij. Daarnaast zijn de directe omwonenden, de ondernemers en andere inwoners betrokken bij het maken van het plan voor de herinrichting van het Sluisplein.

Wat is het vervolg?

Er dient eind december een besluit genomen te worden op de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de Jumbo. Als er geen gronden zijn om deze te weigeren wordt deze verleend.

Het definitieve ontwerp wordt afgerond en inclusief de kostenraming aan het college voorgelegd te goedkeuring om de besteks- en aanbestedingsfase te kunnen starten.

De uitvoering van de herinrichting Sluisplein start tijdens de uitvoeringsperiode van de Jumbo supermarkt. Fasering in overleg met Jumbo, ondernemers en aanwonenden. De door Jumbo gewenste start is eerste kwartaal 2023. Uitvoeringsperiode is ongeveer 6 maanden.

Hoe monitoren en evalueren we?

nvt

