

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Casino, Winthontlaan 8-10,
Merwedekanaalzone

Maart 2018

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING.....	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN CASINO, WINTHONTLAAN 8-10, MERWEDEKANAALZONE	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan.....</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen.....</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling.....</i>	<i>5</i>
2.3.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>5</i>
2.3.3.1	<i>Aanvulling hoofdstuk 2 van de toelichting met paragraaf 2.2.4</i>	<i>5</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>6</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	7
ZIENSWIJZE 1	RIKSWATERSTAAT	7
ZIENSWIJZE 2	JAN DAMMERS BV.....	9

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Casino, Winthontlaan 8-10, Merwedekanaalzone

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de vestiging van Holland Casino met parkeergarage en een zelfstandige horecavestiging.

De locatie ligt in de Merwedekanaalzone (Kanaleneiland) en het perceel wordt begrensd door de Winthontlaan (noord- en oostzijde), het talud van de A12 (zuidzijde) en de kavel van De Winthont Loft Offices en hotel Van Der Valk (westzijde).

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 3 november 2017 tot en met donderdag 14 december 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt wel doorgestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Beide zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen. Zij zijn binnen de ter inzage termijn verzonden.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

De zienswijze van Rijkswaterstaat gaat hoofdzakelijk over de verkeerskundige onderbouwing van het casino. Het door GoudappelCoffeng uitgevoerde onderzoek toont aan dat bij de vestiging van het casino aan de Winthontlaan 8-10 sprake is van een lagere verkeersgeneratie dan in de huidige situatie met een witgoedwinkel, een speelgoedwinkel, een onbemand tankstation en een viskraam. De zienswijze van Jan Dammers BV veronderstelt een strijdigheid met de Wet ruimtelijke ordening en de Wet Markt en Overheid. Daarbij is sprake van een miskenning van het verschil in karakter tussen een casino en speelautomatenhallen.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Er zijn ten opzichte van het ontwerp geen wijzigingen aangebracht in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen. Wel zijn er enkele aanvullingen in de toelichting opgenomen in hoofdstuk 2 (Tracébesluit A12) en in paragraaf 5.6.2. Ambtshalve zijn er enkele wijzigingen aangebracht in de regels en de toelichting.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

Geen.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

Aanpassing regels

Artikel 7.3 is geschrapt in verband met de aanpassing van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.

De overgangsregel in artikel 11 is ambtshalve aangepast aan de voorgeschreven tekst in het Besluit ruimtelijke ordening.

2.3.2.1 Aanpassing artikel 7.3

Artikel 7.3 is verwijderd.

2.3.2.2 Aanpassing artikel 11, lid 11.1 onder 2

In artikel 11, lid 11.1 onder 2, worden de woorden 'Burgemeester en wethouders kunnen' vervangen door: Het bevoegd gezag kan

2.3.2.3 Aanpassing verbeelding

Geen.

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.3.1 Aanvulling hoofdstuk 2 van de toelichting met paragraaf 2.2.4

In de toelichting wordt in hoofdstuk 2 een paragraaf 2.2.4. opgenomen met de volgende inhoud:

2.2.4 Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht:

De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 8 december 2016 het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht vastgesteld.

De aanpak van de A27 en de A12 heeft een dubbele doelstelling: de doorstroming en de verkeersveiligheid rondom Utrecht verbeteren en de kwaliteit van de leefomgeving gelijkwaardig houden en, waar mogelijk, verbeteren.

Hoofdmaatregel betreft het vergroten van de capaciteit van de A27 en de A12 door het toevoegen van extra rijstroken om ervoor te zorgen dat het verkeer vlot en veilig kan doorstromen. Daarnaast is het ontweven van verkeersstromen op de A27 tussen de knooppunten Lunetten en Rijsweerd een belangrijk onderdeel van het project.

Het plangebied is gelegen nabij de A12, waar extra rijstroken zullen worden toegevoegd. In onderstaande afbeelding is de huidige en toekomstige situatie nabij het plangebied weergegeven. Het plangebied zelf ligt geheel buiten het Tracébesluit.



2.3.3.2

In paragraaf 5.10.1, wordt de tekst aangevuld met de volgende tekst:

Rijkswaterstaat voert het waterstaatkundig beheer, het vaarwegbeheer en het waterkwantiteitsbeheer over het Merwedekanaal.

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.3.4.1 Aanvulling Hoofdstuk 6, paragraaf 6.2.1

In hoofdstuk 6, paragraaf 6.2.1 zijn de reacties uit het vooroverleg met een aantal instanties weergegeven. Het vooroverleg op grond van het Besluit ruimtelijke ordening viel gedeeltelijk samen met de periode van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

2.3.4.2 Aanpassing Hoofdstuk 7, paragraaf 7.4

In hoofdstuk 7, paragraaf 7.4 is bij de toelichting op artikel 7.3 het kopje 'Voorwaardelijke verplichting parkeren' tezamen met de tekst daarbij verwijderd. Artikel 7.3 is verwijderd door de noodzakelijke aanpassing aan het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1 Rijkswaterstaat

1. Het eerste aandachtspunt van Rijkswaterstaat betreft de ontwerpaspecten van het casino in relatie tot de A12. Het plangebied grenst namelijk vrijwel direct aan Rijkswaterstaat-beheergebied. Er wordt noch in de plantoelichting noch in het verkeersonderzoek melding gemaakt van de aanstaande verbreding van de A12 als onderdeel van de Ring Utrecht. Voor dit verbredingsproject is het Tracébesluit reeds vastgesteld. Ik stel voor in deze omissie te voorzien door toevoeging van een beschrijving van het Tracébesluit en bij de verdere planuitwerking het tracéontwerp als uitgangspunt te nemen om mogelijke raakvlakken nader in kaart brengen. Mocht dit conflicteren, dan verzoek ik u de plangrens in overeenstemming te brengen met de grens van het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht.

Reactie

Het Tracébesluit voor de A27/A12 als onderdeel van de Ring Utrecht is niet vermeld, omdat het plangebied geheel daarbuiten is gelegen en de nieuwe bebouwing en functie niet conflicteren met dit verbredingsproject. Voor de volledigheid zal in de toelichting melding worden gemaakt van het Tracébesluit in hoofdstuk 2.

2. Het tweede aandachtspunt van Rijkswaterstaat heeft betrekking op het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng. Op 24 juli jl. heeft Rijkswaterstaat in een vooroverlegreactie twijfels geuit over de bewering dat de verkeersstroom gegenereerd door het casino lager zal liggen dan momenteel het geval is, ondanks dat de hoeveelheid bebouwing en het aantal parkeerplaatsen sterk zal toenemen. Ik constateer dat het verkeersonderzoek nauwelijks gewijzigd is. In het bijzonder mis ik meer validatie aan de hand van tellingen o.i.d. van het aantal parkeerders en de verkeersgeneratie van de huidige functies. Ook mis ik een beschrijving van de verkeerseffecten die de ontwikkeling van het casino heeft op het functioneren van het infrastructuurnetwerk in de omgeving, zoals op de A12 en op de aansluiting 17 (Europalaan) van de A12. Ik verzoek u in de plantoelichting en het verkeersonderzoek een betere onderbouwing op te nemen van de verkeerseffecten die dit ruimtelijke plan zal genereren.

Reactie

De verkeersgeneratie voor de huidige en toekomstige situatie zijn bepaald aan de hand van CROW-publicaties 272 en 256. Voor de meer bijzondere functies, waar geen kentallen voor beschikbaar zijn is de verkeersgeneratie bepaald met behulp van de methode, zoals beschreven in de CROW-publicatie 305. De locatie en huidige invulling gaven geen aanleiding om aanvullende tellingen uit te voeren.

Aanvullend is er een vergelijking gemaakt van de verkeersgeneratie van huidige en nieuwe locatie Holland casino, op basis van de huidige gebruikersgegevens van Holland Casino, die deze gegevens al een aantal jaren bijhoudt. Hieruit blijkt dat de berekende verkeersgeneratie voor de nieuwe locatie als 'worst-case scenario' kan worden beschouwd. De verkeersgeneratie van het bestemmingsplan valt lager uit (zowel per etmaal als spitsperioden) dan de huidige situatie. Op grond hiervan mag worden aangenomen dat het plan dan ook geen nadelige gevolgen zal hebben op het functioneren van het omliggende infrastructuurnetwerk. Het relatief hoge aantal parkeerplaatsen in verhouding tot de verkeersgeneratie is verklaarbaar doordat er

sprake is van een lage turn-over bij een casino functie. Op basis van CROW publicatie 272 bedraagt de gemiddelde verblijfsduur circa 3 uur.
Naar aanleiding van de reactie in het vooroverleg zijn de verkeersgegevens nogmaals bestudeerd en is de conclusie niet anders.

3. Een derde aandachtspunt is de externe veiligheid rond het casino in verband met de naastgelegen A12. De onderbouwing van het groepsrisico is weliswaar gedegen, maar de afweging brengt een overschrijding van het groepsrisico met zich mee. Ik wil er op wijzen dat de gemeente daarmee zelf de verantwoordelijkheid draagt voor de gevolgen van een eventuele BLEVE op de A12 ter hoogte van het casino.

Reactie

In het vooroverleg is met de Veiligheidsregio Utrecht veel aandacht besteed aan maatregelen die leiden tot een extra bescherming van de bezoekers van het casino en goede mogelijkheden om te kunnen vluchten. De meeste maatregelen zijn ruimtelijk niet relevant en kunnen niet worden geborgd in het bestemmingsplan. Bij de nadere uitwerkingen van de bebouwing, in een later fase, moet hier alsnog nadrukkelijk aandacht aan besteed worden, in overleg met de Veiligheidsregio Utrecht. De maatregelen zullen zo veel mogelijk worden voorgeschreven in de omgevingsvergunning.

Gelet daarop wordt, zoals in paragraaf 5.6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld, het groepsrisico als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening houdend met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

4. Een vierde aandachtspunt vormt de waterparagraaf (5.10) in de plantoelichting. Rijkswaterstaat voert het waterstaatkundig beheer, het vaarwegbeheer en het waterkwantiteitsbeheer over het Merwedekanaal. Deze rol wordt echter niet benoemd in de waterparagraaf. Verzoek is dit aan te vullen in de plantoelichting.

Reactie:

De toelichting zal op dit punt worden aangevuld in paragraaf 5.10.1.

5. Als vijfde en laatste aandachtspunt wordt benoemd dat eventuele gevelreclame langs de A12 zoals genoemd in de ontwerp-omgevingsvergunning dient te voldoen aan het Kader Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen, zodat hinder voor weggebruikers van de rijksweg en daarmee samenhangende verkeersonveiligheid wordt vermeden. Dit document is te raadplegen via webadres: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/richtlijnen/2011/10/12/beoordeling-van-objecten->

Reactie

Bij de verdere uitwerking van de nieuwbouwplannen zal hiermee rekening worden gehouden.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de toelichting aangevuld zoals is aangegeven in paragraaf 2.3.3.1 aangegeven.

Zienswijze 2 Jan Dammers BV

1. Het bestemmingsplan aan de Winthontlaan is pas geleden al gewijzigd en conform de wetgeving, mag een bestemmingsplan weer gewijzigd worden na vijf jaar.
Bij deze teken ik dan ook bezwaar aan omdat dit niet voldoet aan de wettelijke vereisten.

Reactie

De Wet ruimtelijke ordening staat er niet aan in de weg om een bestemmingsplan te wijzigen binnen de planperiode van 10 jaar. Het opstellen van een nieuwe bestemmingsplan voor de locatie aan de Winthontlaan 8-10 is dan ook niet in strijd met de wet.

2. Daarnaast maak ik bezwaar tegen uw plan, omdat u als Gemeente Utrecht het Holland Casino een oneerlijk markt voordeel toebedeeld ten opzichte van andere kansspelaanbieders in de stad Utrecht en hiermee overtreed de Gemeente Utrecht de Wet Markt en Overheid.
De Gemeente Utrecht hanteert een uitsterfbeleid op het gebied van aanbieders van kansspelen die worden aangeboden in speelautomaathallen c.q. amusementshallen.
Dit besluit was genomen toen er nog negen speelautomatenhallen waren gevestigd in de stad Utrecht. Er zijn momenteel nog zeven particuliere aanbieders van speelautomatenhallen en het Holland Casino van de Staat.
Dit uitsterfbeleid houdt in, dat er geen andere aanbieders van kansspelen door middel van een speelautomatenhal meer mogen worden gevestigd binnen de stad Utrecht. En wanneer er een speelautomatenhal gesloten wordt mag er ook geen nieuwe meer worden geopend. Aangezien de negen speelautomatenhallen destijds al waren gevestigd voor het besluit van de speelautomatenverordening van 1989, dit betekent dat de bestaande speelautomatenhallen mochten blijven voortbestaan.
Door het uitsterfbeleid van de Gemeente Utrecht is het niet mogelijk om als exploitant van een amusementshal te verplaatsen naar een andere locatie elders in de stad Utrecht.
Uit het verleden hebben wij (en ook andere kansspeexploitanten) getracht om onze vestiging aan de Amsterdamsestraatweg 92 te Utrecht te doen verplaatsen. Echter conform het gemeentelijke beleid mocht deze amusementshal niet naar een andere locatie verplaatsen binnen de Stad Utrecht.
Daarnaast heeft het Holland Casino als kansspelaanbieder in de stad Utrecht een betere gelegenheid gekregen om hun activiteiten te ontplooiën. Deze mogelijkheden overtreden de Wet Markt en Overheid.
Bij deze verzoek ik u dan ook om de verplaatsing van het Holland Casino niet te laten plaats vinden, alvorens u een gesprek aangaat met alle exploitantanten van de speelautomatenhallen in Utrecht.

Reactie

*Gemeentelijk uitsterfbeleid heeft betrekking op de speelautomatenhallen in de stad. Holland Casino is hiervan uitgezonderd. De vergunning voor Holland Casino wordt verstrekt door de kansspelautoriteit op grond van de Wet op de kansspelen. Holland Casino valt dan ook onder landelijke wetgeving en beleid en behoort daarmee tot een andere categorie dan de speelautomatenhallen, die worden gereguleerd middels een lokale verordening.
Gelet op de grote verschillen in aanbod en karakter tussen het Holland Casino en de speelautomatenhallen is er geen sprake van een overtreding van de Wet markt en overheid. Ook ziet de gemeente in de verplaatsing van het casino geen aanleiding om een gesprek aan te gaan met exploitanten van speelautomatenhallen in de stad.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.