

Bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad

Vaststellingsrapport, behorende bij het vaststellingsbesluit

Juni 2015

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling



Gemeente Utrecht

1. Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 april 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 21 mei 2015.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn 10 zienswijzen ingediend door:

	Naam	Adres	Plaats	Datum brief
1	Reclamant 1, Bewonersplatform Overvecht	Postbus 9297	Utrecht	20 mei 2015
2	Reclamant 2		Utrecht	16 mei 2015
3	Reclamant 3	Bewoners Antionuskwartier	Utrecht	11 mei 2015
4	Reclamant 4		Utrecht	20 mei 2015
5	Reclamant 5		Utrecht	20 mei 2015
6	Reclamant 6		Utrecht	20 mei 2015
7	Reclamant 7		Utrecht	19 mei 2015
8	Reclamant 8		Utrecht	19 mei 2015
9	Reclamant 9, HDSR	Poldermolen 2	Houten	20 mei 2015
10	Reclamant 10, Labré advocaten namens Wegra Utrecht B.V.	De Lairessestraat 180, 1075 HM	Amsterdam	19 mei 2015
11	Reclamant 11, Boot Haeser Walraven, namens Maatschap Le Compte O.G.	Groothandelsgebou w unit A5.002 Stationsplein 45	Rotterdam	20 mei 2015

2. Ontvankelijkheid

De zienswijzen van de reclamanten zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

3. Zienswijzen

Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, cursief van beantwoording voorzien.

Per zienswijze is afgesloten met de conclusie of de zienswijze aanleiding vormt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indeling zienswijzenrapportage

I	Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen	4
	Reclamant 1 (Bewonersplatform Overvecht)	5
	Reclamant 2	10
	Reclamant 3	11
	Reclamant 4	15
	Reclamant 5	17
	Reclamant 6	18
	Reclamant 7	20
	Reclamant 8	21
	Reclamant 9 (HDSR)	22
	Reclamant 10 (Labré Advocaten namens Wegra Utrecht B.V.)	24
	Reclamant 11 (Boot Haeser Walraven Advocaten namens Le Compte)	30
IIA	Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen	33
1.	Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan	33
2.	Wijzigingen in de regels	33
3.	Wijzigingen op de verbeelding(en)	33
IIB.	Ambtshalve wijzigingen	33
III	Conclusie	34
IV	Integraal overzicht van de ingediende zienswijzen	36

I Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

Reclamant 1 (Bewonersplatform Overvecht)

1. Overlast

De prostitutiezone veroorzaakt overlast: gevoel van onveiligheid, inbraak auto's, vandalisme bezoekers, parkeren, het gevolg van parkeren, licht van koplampen en er wordt vaak hard gereden door bezoekers.

Reactie:

Klachten over overlast zullen natuurlijk zeer serieus worden genomen. In de nieuwe zone staat behalve een schone en transparante werkwijze in de branche ook een veilige omgeving centraal. Daartoe is na het vast stellen van het locatiebesluit voortvarend gevolg gegeven aan amendement A16 (2014) en gestart met een dialoog met de omgeving met als doel een beheergroep op te richten om adequaat overlast te voorkomen, goede beheerafspraken te maken en klachten te kunnen opvangen. Dit overeenkomstig het in de gemeente Utrecht beproefde model van beheergroepen in de omgeving van de hostels.

Een prostitutiezone heeft natuurlijk andere gevolgen heeft dan een hoste, de verwachting is dat overlast zoveel mogelijk voorkomen en zo nodig aangepakt kan worden door in gesprek te gaan met alle betrokkenen (bewoners, sekswerkers, exploitanten, klanten en eigenaren van de werkruimten) en door een goede inrichting van en rond de prostitutiezone.

Daarnaast zullen politie en gemeentelijke toezichthouders inzake openbare orde en veiligheid hun reguliere taak uitvoeren en het toezicht houden, bijvoorbeeld met camera's.

Bij de inrichting van de nieuwe locatie zullen met fysieke maatregelen geluids- en lichtoverlast zoveel mogelijk worden voorkomen. Hierin moet evenwicht gevonden worden tussen zichtbaarheid in relatie tot de beleving van veiligheid, controleerbaarheid en het tegengaan van vandalisme maar ook tussen de beslotenheid versus de afscherming en zichtbaarheid van de locatie vanaf de weg.

Het schetsontwerp van de inrichting van de nieuwe prostitutielocatie wordt samen met alle betrokkenen en de investeerder(s) verder uitgewerkt. Het schetsontwerp van de openbare ruimte zal als bijlage bij de toelichting gevoegd worden.

2. Verkeersveiligheid onder het viaduct van de Einsteindreef

In het nieuwe plan is niet voorzien in de scheiding van verkeerssoorten onder het viaduct door. Hier komen voetgangers (van bezoekers en passanten), (doorgaand) fietsverkeer en auto's van bezoekers samen. Dit zal overlast veroorzaken en draagt niet bij tot een veilige nieuwe prostitutiezone.

Reactie:

In het nieuwe plan wordt op het gedeelte onder het viaduct, het autoverkeer gescheiden van de fiets- en voetpaden.

Na overleg met omwonenden is afgesproken dat er geen doorgaand verkeer meer mogelijk zal zijn over de hele Vechtdijk. De Vechtdijk wordt afgesloten voor autoverkeer vanaf de parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen onderling blijven wel onder het viaduct door met de auto bereikbaar. Ook de Joodse begraafplaats zal per auto bereikbaar blijven. Het autoverkeer wordt alleen op dit gedeelte, inclusief het gedeelte onder de brug, toegestaan. Autoverkeer onder de brug is niet te vermijden, omdat de parkeerplaatsen niet rechtstreeks via de Einsteindreef kunnen worden ontsloten in verband met de verkeersveiligheid van de Einsteindreef zelf. In de toekomst zal de hele Vechoever worden heringericht en wordt de scheiding van de verkeerssoorten zo goed mogelijk vorm gegeven.

3. Overlast verminderen door beperken openingstijden

Een op te richten beheergroep geeft geen garanties voor het adequaat reageren van politie en instanties op overlast. De nieuwe zone moet beperkt worden in zijn openingstijden. De openstelling van 24 uur is niet acceptabel.

Reactie:

De beheergroep, met de daarbij behorende instrumenten als een beheerplan en beheermetingen, is één van de maatregelen die de gemeente treft om overlast te voorkomen, naast de reguliere veiligheidsmaatregelen die er zijn voor de prostitutiezone.

De gemeenteraad heeft in de verschillende vergaderingen gesproken over de raamprostitutie en heeft besloten dat er in de stad Utrecht ruimte moet zijn voor deze branche. Er is door de raad niet gekozen voor een beperking van de openingstijden van Het Nieuwe Zandpad (zie ook amendement A093 (2013)).

4. Prostitutie past niet bij recreatieve functie

Het Zandpad heeft een recreatieve verblijfs – en verbindingsfunctie; dit is tegenstrijdig aan de functie van prostitutie. Deze recreatieve functie moet juist versterkt worden.

Reactie:

De mogelijkheid voor prostitutie in boten langs het Zandpad wordt met dit bestemmingsplan weggenomen. Bovendien heeft het waterschap de huurovereenkomsten van de boten beëindigd. Door de keuze van een nieuwe, compacte locatie, haaks op het Zandpad, ontstaat de mogelijkheid om een herinrichting van het Zandpad voor te bereiden die het Zandpad groener en de recreatieve route aantrekkelijker maakt. Bij de herinrichting kunnen bomen geplant worden, als gedeeltelijke compensatie van de bomen die gerooid worden voor de realisatie van Het Nieuwe Zandpad. Ter hoogte van de prostitutiezone kan de recreatieve route gescheiden worden van het autoverkeer van bezoekers en werknemers van Het Nieuwe Zandpad. De herinrichting van het Zandpad zal samen met bewoners en overige belanghebbenden worden opgepakt, zodra zicht is op definitieve verplaatsing van de boten.

5. Prostitutie in relatie tot de woningbouwontwikkeling in de buurt

De toekomstige woonontwikkeling op het voormalige terrein van het Overvecht Ziekenhuis is een kwalitatieve impuls voor een betere wijk Overvecht en heeft een poortfunctie voor deze wijk. Overvecht heeft al een imagoprobleem. De nieuwe prostitutiezone doet deze ontwikkeling te niet. Zij hebben rechtstreeks zicht op de nieuwe zone en via de fiets is deze wijk alleen te bereiken via het Zandpad. En in de nieuwe wijk ontstaat overlast van de prostitutiezone door parkeerproblemen, bezoekers, etc.

Reactie:

De nieuwe woonwijk, het Antoniuskwartier, ligt op ruim 120 meter afstand van Het Nieuwe Zandpad. Door de verplaatsing van de prostitutie van de boten naar de locatie op het land, zal het effect van de prostitutie op het Antoniuskwartier afnemen, omdat de afstand groter wordt. De Einsteindreef en een brede groene zone vormen een buffer tussen het Antoniuskwartier en de nieuwe locatie voor prostitutie.

Deze groene zone is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en zal de nieuwbouw afschermen van de Einsteindreef.

Ook wordt Het Nieuwe Zandpad met een groene zone tussen de Einsteindreef en de werkruimten afgeschermd.

6. Ontwikkeling strijdig met de Visie Overvecht

De nieuwe ontwikkeling van de raamprostitutie is tegenstrijdig aan het gestelde in de Ruimtelijke Visie Overvecht door de gemeente Utrecht vastgesteld in 2004.

Reactie:

De ruimtelijke visie Overvecht gaat uit van de continuering van de functie prostitutie zou blijven op het Zandpad. De functie blijft bestaan, alleen in een compactere uitvoering, min of meer haaks op de bestaande zone. De visie is overigens ruim 10 jaar oud.

7. Compensatie in verband met het kappen van bomen

Voor de aanleg van de nieuwe prostitutiezone moeten 232 bomen gekapt worden. Dit verlies aan groen bij de poort van Utrecht kan niet worden opgevangen door een groene wand van 6 tot 7 m. De reclamant kan zich geen voorstelling maken van hoe dat er dan komt uit te zien.

Reactie:

Er wordt een velvergunning aangevraagd voor 182 solitaire bomen en 50 zogenaamde boomvormers waarvan de stambreedte om en nabij 15 cm bedraagt. Slechts een klein deel kan ter plaatste worden gecompenseerd. Dit omdat er een gas- en rioleringsleiding ligt, die moet worden verlegd als gevolg van de bouw van de prostitutiezone. Bovenop deze leiding kunnen geen nieuwe bomen worden geplant. Wel wordt de strook tussen de Einsteindreef en Het

Nieuwe Zandpad maximaal beplant met struiken. Om het groene effect te versterken wordt aan de investeerder als randvoorwaarde meegegeven dat de achterwand van de werkruimten, grenzend aan de Einsteindreef en de Brailledreef groen moet zijn. Dat betekent dat deze wand met groen moet worden bedekt en dat de wand hiervoor constructief geschikt moet zijn.

De gekapte bomen worden gedeeltelijk gecompenseerd bij de herinrichting van de Vechtoevers. Ook zullen deze worden gecompenseerd op het terrein van de HDSR daar waar dit terrein grenst aan Het Nieuwe Zandpad. Op dit moment is nog niet te zeggen wat het exacte aantal bomen is dat kan worden gecompenseerd op of rondom de locatie Het Nieuwe Zandpad. Bij het opstellen van de financiële paragraaf (de grondexploitatie) van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het compenseren van de bomen.

8. Ecologische schade door het kappen van bomen
De kap van 232 bomen veroorzaakt ecologische schade.

Reactie:

Voor dit bestemmingsplan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek concludeert dat de locatie Het Nieuwe Zandpad een matige ecologische waarde heeft. De maatregelen die in dit onderzoek worden aanbevolen ter voorkoming van eventuele ecologische schade worden uitgevoerd. In het najaar 2014 zijn vleermuiskasten opgehangen. Ook wordt er sindsdien gemonitord op de aanwezigheid van (nieuwe) vleermuisparen en sperwers. Deze laten tot op heden geen nieuwe feiten opgeleverd. De monitoring heeft dit jaar geen sperwernesten geconstateerd. Het gebied wordt gemonitord tot het moment dat daadwerkelijk gestart wordt met het bouwrijp maken. Met het bouwrijp maken wordt pas begonnen als dat er daadwerkelijk zicht is op de realisatie van de nieuwe prostitutiezone.

9. Onderbouwing verkeerscirculatie onvoldoende
De plannen van Het Nieuwe Zandpad staan haaks op de ambitie van de gemeente om van de Einsteindreef een stadsboulevard te maken. De stadsboulevard beoogd een afname van autoverkeer en een verbetering van luchtkwaliteit. De effecten van de verkeerscirculatie zijn in de plannen slecht onderbouwd.

Reactie:

Dit bestemmingsplan maakt de verplaatsing van de prostitutiezone mogelijk naar een locatie die verkeerstechnisch gezien niet tot veranderingen leidt. De gemeente Utrecht heeft de ambitie om de zogenaamde binnenring verkeersluw te maken en te transformeren van een vierbaansweg waar 70 km per uur gereden mag worden naar een overwegend tweebaansweg waar 50 km per uur of wellicht nog langzamer gereden mag worden. Op dit moment wordt deze ambitie vertaald in een eerste verkenning. Bij de verkenning wordt het verkeer van en naar het Zandpad meegerekend. De stadsboulevard heeft als functie het ontsluiten en verbinden van de woon- en werkgebieden, waaronder de prostitutiezone, in de stad.

10. Parkeernorm klopt niet
De parkeernorm is te globaal geformuleerd en slecht onderbouwd in aantal en in relatie tot de plannen van de stadsboulevard.

Reactie:

De parkeernorm is berekend vanuit de oude situatie, omdat er geen parkeernormen zijn voor de functie van prostitutie. Zie paragraaf 4.2.3. van de toelichting. In de oude situatie was er geen parkeerprobleem. Bij de politie en de gemeente is geen informatie uit het verleden gevonden over klachten vanuit de directe omgeving over parkeeroverlast. Wel geven de bewoners vanuit de Pompoenstraat e.o. aan dat er in hun straat geparkeerd werd door klanten die niet wilden dat hun auto herkend werd op het Zandpad. Ook in de nieuwe situatie is een dergelijk parkeergedrag niet uit te sluiten.

11. Geen prostitutie in een woonwijk
Een prostitutiezone hoort niet in een woonwijk.

Reactie:

In zijn algemeenheid is het juist dat een locatie waar zoveel prostitutiebedrijven gevestigd kunnen worden niet in een woonwijk thuishoort. Daarom is ook gekozen voor een plek die op voldoende afstand van woningen ligt en die voor auto's vanaf een hoofdweg bereikbaar is.

In het locatieonderzoek is dit uitgangspunt als volgt geformuleerd: "door andere functies (wonen/ bedrijvigheid) omgeven worden, maar wel op voldoende afstand van de woonbebouwing." In de beoordeling is met name gekeken naar de ligging ten opzichte van de omgeving. Het hangt af van de mogelijkheden ter plaatse of een prostitutiezone goed inpasbaar is. Voor de gekozen locatie is de beoordeling: "Er blijft voldoende groen bestaan om de zone af te schermen van de omgeving, en het groene beeld van deze 'entree van Overvecht' te behouden."

12. Geen zorgvuldige onderbouwing locatieonderzoek

Het locatieonderzoek waarop de keuze voor Het Nieuwe Zandpad is gebaseerd mist kwaliteit en een zorgvuldige onderbouwing waarom tot deze keuze is gekomen. Daar waar andere locaties zijn afgewezen op basis van criteria gelden deze criteria wel voor het Zandpad.

Reactie:

In het locatieonderzoek is gezocht naar een locatie op gemeentelijk grondgebied, waar voldoende ruimte is voor 162 werkplekken met parkeervoorzieningen en die goed bereikbaar is per auto vanaf een hoofdweg. Doorslaggevend voor de keuze voor Het Nieuwe Zandpad is dat dit de enige locatie is waar 162 werkplekken inpasbaar zijn, en waar er geen grote aanpassingen aan de omliggende infrastructuur (verkeersontsluiting en parkeren) nodig zijn en waarbij de afstand ten opzichte van woonbebouwing aanzienlijk is.

13. Nu minder ramen worden gerealiseerd, kunnen ook andere locaties voldoen

Op de nieuwe locatie moet er ruimte zijn voor 162 ramen in lage bebouwing. Dat was als argument weergegeven. Deze argumentatie is bij de uitwerking van Het Nieuwe Zandpad losgelaten. Dan zouden andere locaties ook gekund hebben. Uit de inmiddels gepubliceerde tender is te lezen dat er uiteindelijk geen 162 ramen worden gerealiseerd en is het mogelijk dat een investeerder met een kleiner aantal een haalbaar plan indient. Daarmee wordt het eerder genoemde locatiebesluit weer onderuit gehaald. Dan hadden ook kleinere locaties op een daarvoor meer geschikte plek aangewezen kunnen worden.

Reactie:

Realisatie van 162 werkplekken blijft het uitgangspunt, maar door de opzet van de tender kan het zijn dat dit stapsgewijs wordt gerealiseerd. Hoe dan ook moet de locatie in zijn eindsituatie de fysieke ruimte bieden aan 162 werkruimten, en deze locatie is daarvoor de meest geschikte locatie. Een tweelaagse variant voor 162 werkplekken is niet inpasbaar op de andere kansrijke locatie (Elektronweg).

Gezien het feit dat de gemeenteraad prostitutie op één locatie wil concentreren is een verspreiding over meerdere locaties geen optie.

14. Uitbreiding aantal ramen niet nodig, beter helemaal geen prostitutie

Er komen meer ramen dan er waren. In plaats van 147 komen er nu 162, namelijk alle ramen die binnen de stad Utrecht vergunbaar zijn. Nergens wordt door de gemeente gemotiveerd waarom er niet minder ramen vergund kunnen worden. Bij de sluiting van de ramen aan het Zandpad had de gemeente ook kunnen overwegen hier de prostitutie te stoppen in het belang van het imago van Overvecht.

Reactie:

De gemeente Utrecht is van mening dat de functie raamprostitutie in een stad als Utrecht behouden moet blijven. Dit heeft de gemeenteraad met het raadsbesluit van april 2014 en motie M99 (2013) bevestigd. Daarbij is het uitgangspunt dat er niet meer maar ook niet minder vergunningen in de stad Utrecht worden verleend (zie ook amendement A18 (2014) en A88 (2013)). Voor de nieuwe locatie wordt het uitgangspunt dat hier schone, transparante en controleerbare raamprostitutie plaats gaat vinden. Daarom wil de gemeente Utrecht alle beschikbare vergunningen kunnen concentreren op één locatie.

15. Politie heeft onvoldoende mankracht voor handhaving

Het aantal ramen, 162, is niet controleerbaar en handhaafbaar door politie. De politie heeft hiervoor onvoldoende mankracht.

Reactie:

Toezicht en handhaving op de nieuwe prostitutiezone is een taak van de gemeentelijke toezichthouders en de politie. Hiervoor wordt onder andere een gezamenlijk handhavingsplan opgesteld. De 162 ramen zijn onderdeel van de afspraken tussen de gemeente en de politie. De politie handhaaft daarnaast ook op de openbare orde en spoort strafbare feiten op. Concentratie van de raamprostitutie draagt bij aan een efficiëntere toezicht en handhaving, zowel voor de gemeente als voor de politie.

16. Belang omwonenden

Met het plan voor Het Nieuwe Zandpad handelt de gemeente niet in het belang van de omwonenden in de wijk.

Reactie:

Zoals aangegeven in de reactie op de onderdelen 3 en 14 heeft de gemeenteraad besloten dat er ruimte moet zijn voor prostitutie in de gemeente. Ook heeft de gemeenteraad de locatie vastgesteld en daarbij besloten dat, in het belang van omwonenden, het omgevingsbeheer goed moet worden georganiseerd om overlast zo veel mogelijk te voorkomen. Vergeleken met de oude is de nieuwe locatie een verbetering voor de bewoners van Overvecht. Die verbetering bestaat uit een betere buffer tussen de woningen en de locatie, een betere inrichting van het Zandpad en een inrichting die beter te beheren en beheersen is. Zie verder de reactie op onderdeel 1.

Conclusie

De zienswijze leidt tot onderstaande aanpassing van het bestemmingsplan.

- Het schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte van de locatie wordt aan de bijlagen bij de toelichting toegevoegd.

Reclamant 2

1. Overlast, ondeugdelijk locatieonderzoek

Het locatieonderzoek is niet deugdelijk uitgevoerd. De locatie Einsteindreef is geen geschikte locatie. Het belangrijkste argument: de overlast voor bewoners is niet meegenomen als argument om voor een locatie te kiezen.

Reactie:

Zie de reactie op de onderdelen 1 en 12 van reclamant 1.

2. Teveel ramen

Het aantal ramen van 162 is veel te groot. Dit aantal wordt door de gemeente onvoldoende gemotiveerd. Nergens blijkt uit onderzoek of er een (markt)behoefte is aan dit aantal zowel voor wat betreft het aanbod van prostituees als de vraag van klanten.

Reactie:

Via het amendement A88 heeft de gemeenteraad besloten dat het maximum aantal vergunbare ramen niet wordt aangepast. Zie verder de reactie op onderdeel 13 van reclamant 1.

3. Geef effectief plan voor aanpak overlast

De gemeente heeft geen effectief plan van aanpak om de overlast van de prostitutiezone voor de omgeving te voorkomen dan wel te bestrijden. De gemeente kan geen garantie geven dat de situatie onder controle blijft.

Reactie:

Zie de reactie op de onderdelen 1, 3 en 15 van reclamant 1.

4. Verkeersveiligheid

Op het Zandpad ontstaat een onveilige fietsroute.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 2 van reclamant 1.

Conclusie

De zienswijze leidt tot onderstaande aanpassing van het bestemmingsplan.

- Het schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte van de locatie wordt aan de bijlagen bij de toelichting toegevoegd.

Reclamant 3

1. Prostitutie bij een woonwijk

Het nieuwe Antoniuskwartier is bedoeld als een gezinswoonwijk. De nabijheid van prostitutie hoort hier niet bij. Elke dag worden de kinderen uit deze wijk geconfronteerd met de prostitutiezone en de bezoekers ervan.

Reactie:

De zone ligt zodanig ver van de nieuwe woonbebouwing dat een confrontatie met de zone en bezoekers ervan niet voor de hand ligt.

Zie verder de reactie op onderdeel 11 van reclamant 1.

2. Prostitutie bij scholen en speelplekken

Ook zijn er in de directe nabijheid een lagere school en een grote speeltuin. Er bestaan wel regels voor een coffeeshop in de nabijheid van een school maar niet voor prostitutie. Dit is onbegrijpelijk.

Reactie:

De lagere school ligt aan de overzijde van de Vecht op de hoek van de Geuzenstraat en de Marnixlaan. Het zicht op het bestaande Zandpad wordt onttrokken door begroeiing tussen de school en de Vecht en de burg van de Marnixlaan. In de nieuwe situatie wordt de afstand tussen de school en Het Nieuwe Zandpad groter, omdat Het Nieuwe Zandpad aan de zuidelijke kant van de brug ligt en de school aan de noordelijke kant. Er is dan geen ruimtelijke relatie meer tussen beide functies.

De speeltuin ligt nog verder van het plangebied.

3. Makelaars zijn onvoldoende geïnformeerd over de ontwikkelingen aan het Zandpad

De gemeente heeft de plannen met Timpaan besproken maar het directe aanspreekpunt van de kopers is de makelaar. De makelaars zijn slecht geïnformeerd. De gemeente had als taak op zich moeten nemen alle betrokken partijen te informeren. Zeker na de koop toen de kopers bekend waren. Op 13 mei heeft de gemeente aangekondigd een informatieavond te houden. Deze wordt nu pas op 2 juni gehouden na de sluiting van de zienswijze periode.

Reactie:

De gemeente is geen partij tussen ontwikkelaar, makelaar en koper. De gemeente heeft Timpaan het afgelopen jaar volledig op de hoogte gehouden van alle ontwikkelingen rond Het Nieuwe Zandpad. De ontwikkelingen hebben ook regelmatig het landelijke en het regionale nieuws gehaald. Het locatiebesluit van april 2014 is openbaar. Kopers en in ieder geval makelaars hadden van deze ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte kunnen en ook moeten zijn. Op verzoek van enkele bewoners heeft Timpaan een informatieavond georganiseerd op 2 juni. De gemeente is uitgenodigd om een inhoudelijke toelichting te geven op Het Nieuwe Zandpad.

4. Geen zorgvuldige onderbouwing locatieonderzoek

Het locatieonderzoek is slecht en ongefundeerd. Argumenten voor zijn op andere plekken argumenten tegen.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 12 van reclamant 1.

5. Waardedaling onroerende goed, planschade

De nabijheid van de prostitutiezone heeft een waarde dalend effect op de woningen. Het bestemmingsplan was nog niet bekend bij de koop van de woningen.

Reactie:

Op 10 april 2014 heeft de gemeenteraad het locatieonderzoek vastgesteld en daarmee ook de locatie van Het Nieuwe Zandpad. Daarmee zijn de plannen aan Het Nieuwe Zandpad openbaar en opvraagbaar bij de gemeente. De woningen zijn verkocht in het voorjaar van 2015. Als koper had men van deze plannen kunnen en ook moeten weten door hierover zelf informatie op te vragen. Voor zover te achterhalen, is begin mei 2015 voor het eerst met de gemeente contact opgenomen door één van de kopers.

Indien reclamant van mening is dat door het bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad de waarde van zijn woning daalt kan hij een verzoek om tegemoetkoming in planschade doen. Op de internetsite van de gemeente Utrecht (www.utrecht.nl) is informatie te vinden over het indienen daarvan. Aan het behandelen van zo'n verzoek zijn wel kosten verbonden. Kopers van huizen in het Antoniuskwartier maken overigens geen kans op een tegemoetkoming in schade, omdat de prostitutieontwikkeling voor die kopers voorzienbaar was in de zin van artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening.

6. Prostitutie in strijd met ambitie voor kwaliteitsimpuls in Overvecht
De ontwikkeling van de nieuwe Prostitutiezone is in tegenspraak met de ambitie van de gemeente de wijk Overvecht een kwaliteitsimpuls te geven.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 5 van reclamant 1.

7. Parkeernorm klopt niet
De parkeernorm is niet goed berekend. Er zullen te weinig plekken zijn. Immers er komen 162 ramen dit betekent 162 parkeerplekken voor prostitué en daarbij horen ook 162 plekken voor klanten. Er zouden minimaal 350 plekken moeten worden gerealiseerd.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 10 van reclamant 1.

8. Verkeersveiligheid
Een deel van de parkeerruimte ligt aan de kant van het nieuwe Antoniuskwartier. De bezoekers lopen dan al wandelend naar de prostitutiezone en maken gebruik van dezelfde weg die een gelijke toegang heeft naar de onze buurt. Zo blijven we altijd met elkaar verbonden.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 2 van reclamant 1.

9. Prostitutie past niet bij recreatieve route
Het Zandpad is een recreatieve route met de komst van de nieuwe prostitutiezone zal dit teniet gedaan worden. De sfeer zal bedreigend zijn en het Zandpad wordt gemeden.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 4 van reclamant 1.

10. Route vanuit Antoniuskwartier naar de stad wordt onveilig
Voor de bewoners van het Antoniuskwartier zal er zeker 's avonds geen veilige route naar de stad ontstaan. Zowel de Brailledreef als de route langs de Vecht geven beiden een ongewenste confrontatie met de functie prostitutie.

Reactie:

De nieuwe prostitutiezone zal vanaf de Brailledreef niet of nauwelijks te zien zijn. De achterkant van de kopse kant van de prostitutiezone is gesloten. Ook zal aan deze kopse kant zeer waarschijnlijk de functie van het huiskamer aanloop project (HAP) worden gerealiseerd. Vanaf het fietspad langs de Brailledreef tot aan de zone van de prostitutie bevindt zich een zone van 15 tot 20 meter volledig begroeid met bomen en struiken en begrensd door een hek. Ook tussen het tankstation en de nieuwe prostitutiezone staat er een hek. Het Nieuwe Zandpad is slechts via één ingang bereikbaar vanaf het Zandpad.

11. Zichtbaarheid vanuit Antoniuskwartier, bouwhoogte
De hoogte van de bebouwing voor prostitutie zal 7 m bedragen. Vanuit onze wijk zal er continu zicht zijn op het gebouw. Het zicht is niet zo van belang, wel de impact van de hoogte op de omgeving. De zone is te zichtbaar vanuit de stad. De gemeente geeft aan dat er voor politie wel zicht moet zijn, maar dat de werkruimten aan het zicht worden onttrokken. Dit is tegenstrijdig aan elkaar.

Reactie:

Vanuit het Antoniuskwartier is er geen hinderlijk zicht op Het Nieuwe Zandpad. Daarvoor is de afstand te groot en ligt de bebouwing (2e fase Antoniuskwartier) en groen tussen fase 1 van het Antoniuskwartier en de Einsteindreef. Het Nieuwe Zandpad is wel voor een gedeelte zichtbaar vanaf de Marnixbrug.

De politie moet goed zicht hebben op het functioneren van de prostitutiestraat. Daarom is deze zoveel mogelijk in een rechte lijn gesitueerd waarlangs de werkruimten komen te staan. Er zijn in de straat geen verborgen hoeken. Er zijn geen achteruitgangen van de werkruimten. Daarmee is het zicht optimaal. Ook de concentratie van de parkeerplekken heeft de voorkeur van de politie ter bevordering van de controle in de directe omgeving van de prostitutiezone. Over de groene inrichting in verband met het aan het zicht onttrekken: zie de reactie op onderdeel 7 van reclamant 1.

12. Verkeersdoorstroming

De doorstroom van het verkeer naar de autoweg wordt belemmerd door het extra verkeer van de bezoekers aan de prostitutiezone.

Er is onvoldoende rekening gehouden met de toename van verkeer dat ook afkomstig van de nieuwe woonwijk het Antoniuskwartier. In het locatieonderzoek is geen rekening gehouden met de verkeersafwikkeling van Het Nieuwe Zandpad.

Reactie:

Gezien het feit dat de verplaatsing van de prostitutiezone verkeerstechnisch niet tot veranderingen leidt, hoefde dit aspect bij het locatieonderzoek niet nader onderzocht te worden. Zie verder de reactie op onderdeel 9 van reclamant 1.

13. Overlast

Er wordt gevreesd voor overlast: drugs vandalisme, geluid, licht. De omwonenden hebben de afgelopen 2 jaar gemerkt hoe rustig het is als er geen prostitutie was. Volgens bewoners platform Overvecht is er niet alleen sprake van overlast op de zone zelf maar ook in de directe omgeving. Overlast voor wat betreft ongewenste bezoekers, parkeren, ruzies op straat e.d.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 1 van reclamant 1.

14. Verlies gemeentelijke investering als project niet doorgaat

Het geldt dat de gemeente reserveert voor het bouwrijp maken van de grond is te veel (4,5 ton). Is dit wel de taak van de overheid en moet de belastingbetaler daaraan mee betalen? Wat gebeurt er als het project niet door gaat? Is die 4,5 ton dan weggegooid geld?

Reactie:

De gemeente gaat de grond bouwrijp maken op het moment dat er een investeerder is. De kosten van het bouwrijp maken, evenals andere (plan)kosten die de gemeente maakt voor dit project worden verhaald via de verhuur van de grond aan de investeerder(s). Als het project niet doorgaat zijn er alleen plankosten door de gemeente gemaakt. Deze kosten worden dan inderdaad door de gemeente betaald.

15. Mensenhandel

Wij vrezen ondanks de goede bedoelingen van de gemeente dat er toch weer sprake zal zijn van mensenhandel. Zo lijkt het op een doorstart van de bestaande zone.

De uitbreiding van het aantal plekken met die van de Hardebollenstraat is daarbij een groot punt van zorg. Er is geen bewijs dat de angel, mensenhandel, is verdwenen. Welke garantie geeft de gemeente dat mensenhandel wordt voorkomen?

Reactie:

De misstanden konden zich voordoen door ernstige tekortkomingen in de integriteit van de bedrijfsvoering van de vergunningshouders. Deze vergunningen zijn ingetrokken. Op Het Nieuwe Zandpad zullen nieuwe partijen (investeerders en exploitanten) op hun integriteit worden getoetst. De regelgeving is aangescherpt om barrières tegen mensenhandel op te werpen. Gemeente en politie houden toezicht op wet- en regelgeving en op de vergunningsvoorwaarden en dragen zorg voor handhaving.

16. Handhaving

De politie en het OM hebben geadviseerd het aantal ramen aan Het Nieuwe Zandpad terug te brengen in plaats van te vergroten. Hoe kan de politie dan de nieuwe zone en de omgeving ervan handhaven?

Reactie:

Zie hierboven onder 15 en de reactie op onderdeel 15 van reclamant 1.

Conclusie

De zienswijze leidt tot onderstaande aanpassing van het bestemmingsplan.

- Het schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte van de locatie wordt aan de bijlagen bij de toelichting toegevoegd.

Reclamant 4

1. Geen prostitutie in een woonwijk

Prostitutie hoort niet in een woonwijk. Overlast, intimiderend gedrag, kleine en grote criminaliteit is dagelijks merkbaar in de omgeving. Beveiligingscamera's houden dat niet tegen.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 11 van reclamant 1.

2. Geen vertrouwen dat beheergroep overlast beperkt

Prostituees hebben aangegeven dat ze voor hun veiligheid binnen de omgeving van een woonwijk willen werken. Moeten wij als bewoners hun veiligheid garanderen? Is dat niet de omgekeerde wereld?

Uit de gesprekken die reclamant heeft gevoerd blijkt dat prostituees zich niets aantrekken van bewoners en de overlast die prostitutie met zich meebrengt voor de omwonenden. Er is geen vertrouwen door in een beheergroep samen te gaan werken dat deze overlast wordt beperkt..

Reactie:

In het locatieonderzoek is dit als volgt geformuleerd: "door andere functies (wonen/ bedrijvigheid) omgeven worden, maar wel op voldoende afstand van de woonbebouwing." In de beheergroep en het beheerplan worden afspraken gemaakt met de verschillende partijen om mogelijke overlast zo veel mogelijk te voorkomen. Ook sekswerkers hebben hier een verantwoordelijkheid in, samen met de exploitant. In de APV en bijbehorende beleidsregel staat dat de exploitant overlast voor de omgeving dient te voorkomen. De exploitant kan de sekswerkers en klanten daarop aanspreken. De gemeente controleert hierop via de vergunning van de exploitant. Daarnaast wil de gemeente de gesprekken met de sekswerkers intensiever oppakken, samen met de Stichting Tussenvoorziening. De gemeente kan dan ook hun rol bij het voorkomen van overlast met hen bespreken en onder de aandacht brengen.

3. Locatieonderzoek ondeugdelijk

Het locatieonderzoek wat destijds is uitgevoerd is slecht. De argumenten die door de gemeente zijn gebruikt om tot deze locatie te komen zijn inconsequent en snijden geen hout. De nieuwe locatie ligt namelijk langs een recreatieve toeristische route, dichtbij woningen en een winkelcentrum etc. Redenen waarom andere locaties zijn afgewezen. Het feit dat de huidige buurt immers gewend was aan prostitutie was voor de buurt een schokkende conclusie.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 12 van reclamant 1.

4. Er zijn minder dan 162 plekken nodig, handhaving

Er wordt nog steeds vastgehouden aan 162 plekken die nodig zijn. Dit aantal is niet beargumenteerd. Veel prostituees zijn weer uit beeld en of terug naar hun land van afkomst. Juist het aantal was een reden om voor de Einsteindreef te kiezen. De politie heeft eveneens aangegeven dit aantal te groot te vinden om de veiligheid van de prostituee en de buurt te garanderen.

Reactie:

Zie de reactie op de onderdelen 13 en 15 van reclamant 1.

5. Relatie met kwaliteitsimpuls Overvecht

De gemeente spant zich in door allerlei plannen het imago van Overvecht te verbeteren. Door de nieuwe prostitutiezone in Overvecht wordt dit imago niet verbeterd.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 5 van reclamant 1.

6. Bomenkap

Er moeten veel bomen worden gekapt voor Het Nieuwe Zandpad.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 8 van reclamant 1.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 5

1. Geluidsoverlast Pompoenstraat (Zuilen)

Mijn bezwaar richt zich op de te verwachten disproportionele verkeers- en geluidsoverlast voor de direct aanwonenden aan de Pompoenstraat. In de oude situatie was het verkeer gespreid over de lengte van het Zandpad inclusief het parkeren. De auto's en bezoekers maken veel lawaai wat zeker in de zomer goed te horen was. De boten fungeerde nog redelijk als een geluidsscherm. In de beoogde nieuwe situatie is alles geconcentreerd: parkeren, werkruimten etc. Het geluid wordt dus ook geconcentreerd. Onze woningen liggen hemelsbreed op 50 m afstand van deze geluidsbron. Daarbij komt dat er meer ramen worden gerealiseerd dus ook meer geluid.

Reactie:

Door het concentreren van het parkeren op parkeerplaatsen kan er meer geluidsoverlast ontstaan vergeleken met de oude situatie. Daarentegen zal er minder rondrijdend verkeer zijn van kijkers die vaak ook toeteren en de muziek hard hebben staan.

Bij de uitwerking van de openbare ruimte wordt onderzocht of geluidwerende voorzieningen kunnen worden getroffen.

In de oude situatie hadden de boten weliswaar een geluid reducerend effect (ongeveer 2 dB(A)), maar dat effect was gering, omdat de boten laag zijn en er tussen de ligplaatsen openingen zijn.

2. Planschade Pompoenstraat

Door het verschuiven van de prostitutie naar een plek en het geluid wat dit voortbrengt verwacht ik dat de woningen aan de Pompoenstraat minder waard worden en er dus planschade zal ontstaan.

Reactie:

In de planschaderisico-analyse is aangegeven dat de woningen aan de Pompoenstraat 5-19 in het onderzoek zijn betrokken en daar geen planologisch nadeel wordt verwacht gezien de afstand tot de nieuwe zone van 75 meter en het tussenliggende water.

3. Verkeer onvoldoende onderzocht

In het ontwerpbestemmingsplan is geen mobiliteitsplan opgenomen met betrekking tot de nieuwe prostitutiezone. Er is geen studie gedaan naar het aantal verwachte verkeersbewegingen en naar de tijdstippen dat deze vooral zullen plaats vinden. De ervaring in de oude situatie leert dat met name in de vroege nachtelijke uren er sprake was van een spitsuur.

Reclamant berekent dat 20 bezoekers per dag per werkruimte ruim 3000 aankomende en vertrekkende bezoekers oplevert die veelal met de auto komen.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 12 van reclamant 3.

4. Overlast verminderen door beperken openingstijden

In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een beperking van de openingstijden van Het Nieuwe Zandpad. Daarmee ontnemt de gemeente zichzelf de mogelijkheid hier later nog beperkingen op te leggen. Immers de investeerders doen alleen een bod op basis van een 24 uren opening. Een latere beperking zal dan aanvechtbaar zijn voor de investeerder en daarmee door de gemeente niet meer realiseerbaar. In dat geval ontbreekt de mogelijkheid om bij gebleken overlast alsnog beperkingen aan de zone op te leggen.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 3 van reclamant 1.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 6

1. Prostitutie in relatie met woonomgeving en overlast

De functie van prostitutie hoort niet thuis in een woonomgeving. De functie veroorzaakt ter plaatse, illegale prostitutie binnen de zone, en in de omgeving voor overlast, onveiligheid en verstoord de recreatieve functie die de Vecht kan hebben. Alhoewel een ontwerpbestemmingsplan doorgaans alleen op ruimtelijke aspecten stuurt verdient de veiligheid op zone en omgeving een betere afweging in het plan.

Reactie:

Zie de reactie op de onderdelen 1 en 11 van reclamant 1.

2. Minder werkplekken en openingstijden, handhaving

Het aantal werkruimten wordt stedelijk verhoogd naar 162 op het Zandpad en daarbij komen nog het aantal plekken op de Harde Bollenstraat. Het ministerie heeft juist bij sluiting bepleit dat er minder plekken moeten komen. Dit om de branche zelf te beschermen tegen misstanden maar ook de openbare omgeving op de zone zelf en eromheen. De vraag is of het ministerie wel voldoende capaciteit heeft voor de controle.

Reactie:

Zie de reactie op de onderdelen 3, 14 en 15 van reclamant 1.

3. Compensatie in verband met het kappen van bomen

Voor de inrichting van de zone moet een groot aantal bomen worden gerooid. In het ontwerp bestemmingsplan is onvoldoende concreet gemeld op waar en op welke manier de bomen worden gecompenseerd en of hier middelen voor beschikbaar zijn.

Reactie:

Zie de reactie op de onderdelen 7 en 8 van reclamant 1.

4. Afscherming van recreatieve functie onduidelijk

Het is niet duidelijk of de tweede e laag bebouwing ook via de hoofdstaat ontsloten wordt. De breedte van 6 m zou wel eens onvoldoende kunnen zijn om de 2e laag et externe trappen te ontsluiten.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 4 van reclamant 1.

5. Ontsluiting van de tweede bouwlaag

Het ontwerp bestemmingsplan is onvoldoende duidelijk op welke manier de nieuwe prostitutiezone afgeschermd wordt vanaf de recreatieve zone van de Vecht en vanaf de Einsteindreef.

Deze zones zouden niet met gras ingericht moeten worden maar juist met struikgewas ingericht moeten worden.

Reactie:

De tweede bouwlaag wordt intern ontsloten. De ramen voor de prostituees bevinden zich alleen op de begane grond. Indien er een klant komt voor een prostitué gaat deze via de begane grond naar binnen en bevindt de werkruimte zich op de 1e verdieping. Er is een werkruimte op de begane grond en een werkruimte op de 1e verdieping. Zie ook de toelichting van het bestemmingsplan.

6. Economische uitvoerbaarheid zonder investeerder

Er wordt geschreven dat het ontwerp bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Zolang er geen investeerder is kan deze veronderstelling niet kloppen. Eerdere pogingen van de gemeente een investeerder te vinden zijn immers al op niets uitgelopen.

Reactie:

De grond wordt verhuurd aan een of meer toekomstige investeerders. Als er geen investeerder gevonden wordt zal de gemeente zich beraden op het verdere traject.

7. Maatschappelijk draagvlak

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is discutabel. Deze zou als negatief beoordeeld moeten worden. De wijkraad heeft een negatief advies geschreven voor wat betreft de locatie.

Ook heeft de buurt meerdere malen aangegeven tegen deze nieuwe locatie te zijn.

Reactie:

Ondanks de protesten uit de directe buurt is de gemeenteraad van mening dat het algemene, maatschappelijke belang gediend is bij het mogelijk maken van een controleerbare en veilige prostitutiezone.

Conclusie

De zienswijze leidt tot onderstaande aanpassing van het bestemmingsplan.

- Het schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte van de locatie wordt aan de bijlagen bij de toelichting toegevoegd.

Reclamant 7

1. Prostitutie buiten de woonwijk plaatsen

De locatie van Het Nieuwe Zandpad is gekozen midden in een woonwijk, een zeer onwenselijke situatie. Nu het inmiddels 2015 is, blijkt dat deze aanname achterhaald is. De keuze van de locatie Het Nieuwe Zandpad is gebaseerd op de oude aanname. Met de huidige actuele informatie is het mogelijk elders in een niet of minder belastende situatie (buiten een woonwijk) een locatie te kiezen.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 11 van reclamant 1.

2. Het aantal werkplekken kan verminderd worden

Er is onterecht gekozen voor een aantal van 162 ramen. In de oude situatie waren er minder ramen. Nu die ramen al zo lang gesloten zijn, blijkt er geen draagvlak te zijn om er zoveel (of zelfs nog meer dan vroeger) te openen.

Reactie:

Zie de reactie op de onderdelen 13 en 14 van reclamant 1.

3. Prostitutie buiten de woonwijk plaatsen

Omwonenden hebben veel overlast ondervonden van de randverschijnselen van de prostitutielocatie, zelfs in de situatie die ontwikkeld was met onder meer veel camera's, veel toezicht, bijna permanente bewaking en veel aandacht. Het is zeer aannemelijk dat diezelfde randverschijnselen weer zullen ontstaan als de nieuwe prostitutielocatie in gebruik genomen zal worden. Er kan door de gemeente geen garantie gegeven worden voor een goede aanpak met betrekking tot de randverschijnselen (criminaliteit en onveiligheid).

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 1 van reclamant 1 en de reactie op onderdeel 15 van reclamant 3.

4. Prostitutie buiten de woonwijk plaatsen

De gemeente blijkt de gang van zaken niet te kunnen beheersen, dat geeft onzekerheid over de toekomst. Op diverse punten is de aangekondigde gang van zaken aangepast. Onder meer zijn de oude prostitutieonderkomens (de boten) nog altijd niet weg, terwijl men bij de gemeente met gemak en zelfverzekerdheid sprak over het verdwijnen ervan. Op deze basis van onbeheersbaar is het onverantwoord een dergelijke prostitutielocatie in te richten.

Reactie:

Het hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht is verantwoordelijk voor de verhuur van de ligplaatsen. Het hoogheemraadschap heeft de huurcontracten beëindigd en kan de ex-huurder aanspreken op het onterecht gebruiken van die locatie als ligplaats voor boten. De rechtbank Amsterdam heeft op 28 mei 2015 het hoogheemraadschap in het gelijk gesteld: de huur is naar mening van de rechter terecht ingetrokken.

Voor wat betreft de beheersbaarheid: zie de reactie op onderdeel 1 van reclamant 1.

Conclusie

De zienswijze leidt tot onderstaande aanpassing van het bestemmingsplan.

- Het schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte van de locatie wordt aan de bijlagen bij de toelichting toegevoegd.

Reclamant 8

1. Het locatieonderzoek is niet deugdelijk uitgevoerd; de locatie Einsteindreef/Het Nieuwe Zandpad is niet geschikt als prostitutiezone

Reclamant is van mening dat zowel raad als college niet duidelijk heeft kunnen maken waarom voor deze locatie is gekozen en waarom alternatieve locaties niet mogelijk zijn. Reclamant is van mening dat als de locatie van het Zandpad objectief met de gehanteerde locatiecriteriën was beoordeeld, het Zandpad juist als slechtste zou scoren. De locatie aan de Einsteindreef heeft de meeste tegenargumenten. Bovendien is in de afweging niet de overlast voor de bewoners meegenomen. Een prostitutiezone hoort niet in een woonwijk. Reclamant is van mening dat er een nieuw locatieonderzoek moet komen.

Reactie:

Zie de reactie op de onderdelen 11, 12 en 13 van reclamant 1.

2. De onderbouwing voor het aantal van 162 werkruimten ontbreekt.

De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar de behoefte van zowel prostituees als ook de behoefte van klanten aan prostitutiediensten. Het zandpad is nu bijna 2 jaar gesloten en er is nog maar een beperkt aantal prostituees in beeld bij de gemeente.

In paragraaf 6.1 van het ontwerpbestemmingsplan staat dat de vraag niet veranderd zou zijn. Dit blijkt dus niet uit onderzoek.

Het belang van de Utrechtse bewoners lijkt ondergeschikt aan het belang van prostituees en die van de klanten. Voor beiden geldt dat deze voor een beperkt deel uit Utrecht komen.

Reactie:

Zie de reactie op de onderdelen 13 en 16 van reclamant 1 en de reactie op onderdeel 2 van reclamant 2.

3. Geen effectief plan van aanpak tegen overlast

De gemeente heeft geen effectief plan van aanpak om de overlast van de prostitutiezone voor de omgeving te voorkomen dan wel te bestrijden. Hierdoor biedt de gemeente onvoldoende garantie voor bewoners om de overlast en onveiligheid in de omgeving van het Nieuwe Zandpad te voorkomen. Ervaring van bewoners leert dat maatregelen die in goed overleg tussen gemeente en politie tot stand zijn gekomen slechts gedeeltelijk leiden tot een veiligere omgeving. De politie is pas na het delict aanwezig en heeft minder capaciteit aanwezig dan nodig. Het effect van lichtmasten en camera's is beperkt. Net er buiten vindt de criminaliteit plaats. De voorgestelde maatregelen in de omgevingsgroep gaan niet leiden tot het onder controle houden van de overlast.

Reactie:

Zie de reactie op de onderdelen 1, 3 en 15 van reclamant 1.

4. Op het Zandpad ontstaat een onveilig fietsroute

Door de camera's en de drukte op het Zandpad was dit voor de fietsers een relatief veilige route. Na de sluiting is het drukker door recreatief gebruik. Daardoor is de sociale veiligheid vergroot.

Met het Nieuwe Zandpad ontstaat een onveilige fietsroute. De bezoekers van het Nieuwe Zandpad wandelen over het voetpad en de aangrenzende fietsroute naar de prostitutiezone.

De scooters van de bezoekers (kijkers) gaan ook over dit fietspad. Dit heeft waarschijnlijk tot gevolg dat er een afname zal zijn van recreatief gebruik. Daarmee wordt deze route vooral in het donker een onveilige fietsroute. Omdat ook de veiligheid van de Brailledreef zal afnemen, is er geen veilige fietsroute meer tussen het centrum en de Vechtdijk.

Reactie:

Zie de reactie op de onderdelen 2 en 4 van reclamant 1 en de reactie op onderdeel 10 van reclamant 3.

Conclusie

De zienswijze leidt tot onderstaande aanpassing van het bestemmingsplan.

- Het schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte van de locatie wordt aan de bijlagen bij de toelichting toegevoegd.

Reclamant 9 (HDSR)

5. Bestemmingsbenaming

Het eerste punt betreft de aangegeven bestemming van het ontwerpbestemmingsplan 'Het Nieuwe Zandpad'. Die is nu aangeduid als Bedrijf, met als specificatie Raam prostitutie. Uw raad, c.q. uw college, gaat er echter in het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte van uit, dat de prostitutiezone niet is aan te merken als geurgevoelig object. Ons inziens is hier wel sprake van. Gezien de ligging tegen de erfgrens van het (gezoneerde) bedrijventerrein van onze RWZI, waarmee deze ontwikkeling zich binnen de milieuruimte van de RWZI op het aspect geur bevindt, verzoeken wij u de bestemming te wijzigen in 'Bedrijventerrein' (met de aanduiding Raamprostitutie). Daarmee kan voldaan worden aan de normstelling met betrekking tot geurgevoelige objecten op het bedrijventerrein en blijft er tevens nog voldoende milieuruimte voor de toekomst van het (gezoneerde) bedrijventerrein RWZI bestaan.

Reactie:

Uit nader onderzoek is gebleken dat deze opmerking terecht is. De bestemming op de verbeelding en in de regels zal worden gewijzigd in Bedrijventerrein met de nadere functieaanduiding Raamprostitutie.

6. Geluidzone

Het tweede punt betreft een omissie in het plan 'Het Nieuwe Zandpad', die rechtstreeks van invloed is op onze milieuruimte op het aspect geluid en de juridische verankering daarvan. Zoals als aangegeven, is het terrein van de RWZI een gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder /Wet milieubeheer. Om het terrein ligt daarom een geluidzone, die in het bestemmingsplan 'Overvecht, Noordelijke stadsrand' is opgenomen. Omdat het (ontwerp)bestemmingsplan 'Het Nieuwe Zandpad' gedeeltelijk over het bestemmingsplan 'Overvecht, Noordelijke stadsrand' heen wordt gelegd, dient deze geluidzone ook in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Het Nieuwe Zandpad' opgenomen te worden.

Reactie:

Deze omissie zal worden hersteld. Op de verbeelding zal de bedoelde geluidzone worden opgenomen en in de regels zal daarvoor een artikel worden opgenomen. Ook de toelichting zal in paragraaf 5.3.2 worden aangevuld op dit punt.

7. Luchtkwaliteit

In het plan wordt ingegaan op de luchtkwaliteit ter plaatse. Er wordt echter uitsluitend berekend wat de emissies van het verkeer zijn, in verband met de verkeersaantrekkende werking van de bestemming en de ligging langs een drukke weg (Einsteinreed). Niet wordt ingegaan op de luchtemissies van de RWZI.

Hoewel de RWZI voldoet aan de emissie-eisen die gesteld zijn in de vergunning van de RWZI, en er geen sprake is van normoverschrijding, zou een verwijzing naar deze naastgelegen bron op zijn plaats zijn.

Reactie:

De regels met betrekking tot luchtkwaliteit zien toe op de emissies van verkeer.

De toelichting zal in paragraaf 5.7.2 worden aangevuld met een passage in de door reclamant voorgestelde zin.

8. Overig

In het kader van het milieuonderzoek voor het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Zandpad' is gekeken naar de toename van de geluidbelasting op de woningen in de omgeving door de verkeersaantrekkende werking van de bestemming. De conclusie luidt dat de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft, dan wel de toename minder is dan 1,5 dB. Er is echter geen beschouwing opgenomen over de cumulatie van geluid van het verkeer en van de RWZI op de woningen in de omgeving. Er zijn voor sommige woningen in de omgeving hogere grenswaarden vastgesteld voor het geluid van de RWZI (woningen binnen de geluidzone) en een beschouwing over het effect op de gecumuleerde geluidbelasting door de nieuwe bestemming zou op zijn plaats zijn.

Reactie:

De toelichting zal op dit onderdeel worden aangevuld in paragraaf 5.3.2.2.

Conclusie

De zienswijze leidt tot onderstaande aanpassingen van het bestemmingsplan.

- De toelichting zal bij paragraaf 5.3.2.2 en bij paragraaf 5.7.2 worden aangevuld.
- De verbeelding wordt aangepast door de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding voor Raamprostitutie te wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein met de nadere aanduiding voor Raamprostitutie.
- Op de verbeelding wordt de bestaande geluidzone van de RWZI en de Nuon opgenomen.
- In de regels wordt artikel 3 gewijzigd in Bedrijventerrein-raamprostitutie.
- In de regels wordt een nieuw artikel 14 opgenomen in verband met de geluidzone van de RWZI en de Nuon en worden de artikelen daarna vernummerd.

Reclamant 10 (Labré Advocaten namens Wegra Utrecht B.V.)

1. Eigendommen Wegra

Het Ontwerpplan voorziet in de verplaatsing van de huidige locatie van de raamprostitutie naar de strook grond tussen de afvalwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) en de Einsteindreef.

De belangen van Wegra aan het Zandpad worden hierdoor getroffen. Wegra exploiteert sinds 1977 een groot aantal prostitutieboten in de Vecht / aan het Zandpad. Wegra heeft haar exploitatie in juli 2013 op last van de gemeente moeten staken. Evenwel is Wegra nog steeds eigenaresse van een groot aantal prostitutieboten aan het Zandpad. Thans wordt door Wegra bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nog een bestuursrechtelijke procedure gevoerd tegen de sluiting van haar prostitutieboten, welke sluiting derhalve nog niet onherroepelijk is.

Tevens is Wegra eigenaresse van een kantoorgebouw dat is gevestigd aan het Zandpad. Ter plaatse van dit kantoorgebouw voorziet het Ontwerpplan in de bestemming Groen.

Ten gevolge van de verplaatsing van de raam prostitutiezone wordt Wegra de mogelijkheid ontnomen om voornoemde prostitutieboten ooit nog ter plaatse te exploiteren ten behoeve van raamprostitutie.

Reactie:

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in verplaatsing van de prostitutiezone langs het Zandpad naar een locatie daar min of meer haaks op. Daartoe heeft de gemeenteraad op 10 april 2014 reeds een besluit genomen.

De exploitatie van de prostitutieboten is in 2013 gestaakt op last van de gemeente. De rechtbank heeft de gemeente daarover in het gelijk gesteld. De procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State loopt nog.

De huurovereenkomsten van de ligplaatsen zijn door het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht opgezegd. Ook heeft het Hoogheemraadschap aangegeven de ligplaatsen niet opnieuw te willen verhuren. De rechtbank Amsterdam heeft op 28 mei 2015 vonnis gewezen in de procedure van een van de andere huurders van de ligplaatsen in deze strook en daarbij bepaald dat de boten binnen 2 maanden moeten zijn verwijderd op straffe van een dwangsom. Het bestemmingsplan beoogt de raamprostitutie te verplaatsen overeenkomstig het raadsbesluit. De verplaatsing betekent het wijzigen van de bestemming van het water om terugkeer van de functie op de oude locatie te voorkomen en het wijzigen van de bestemming van de nieuwe locatie, om raamprostitutie aldaar mogelijk te maken. Het wijzigen van bestemmingen kan betekenen dat individuele belangen geschaad worden. Reclamant stelt dat dat in het geval van zijn cliënt het geval is.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het individuele belang moet wijken voor het algemeen belang van het creëren van een plaats waar raamprostitutiebedrijven veilig en zonder overlast kunnen functioneren. De langgerekte zone langs de boten bemoeilijkt een goede handhaving en bescherming en is om die reden ruimtelijk niet wenselijk.

Met de verplaatsing worden ook andere knelpunten opgelost: de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Vecht op de belangrijke fietsroute langs de Vecht, de verbetering van de verkeerssituatie en de inrichting van het water. In verband met het laatste heeft de waterbeheerder na de opzegging van de huurovereenkomsten voor de ligplaatsen de gemeente verzocht deze functie in het bestemmingsplan te laten vervallen. Ook de oplossing van deze knelpunten zijn in het algemeen belang.

Genoemde belangen, te weten een veilige, beheersbare locatie voor raamprostitutie en verbetering van de openbare ruimte, de beleving van het landschap, het verkeer en de inrichting van het water, wegen zwaarder dan het belang van Wegra. De juistheid van deze conclusie wordt dwingender nu niet zo duidelijk is welk belang Wegra eigenlijk heeft, nu de huur is opgezegd en de vergunningen voor prostitutie zijn ingetrokken.

Het genoemde kantoorgebouw staat op gemeentegrond.

Bij de gemeente zijn geen documenten beschikbaar die blijf geven van een opstalrecht of een huurovereenkomst voor dit kantoorgebouw. Het kantoorgebouw werd gebruikt ten dienste van de exploitatie van de prostitutiezone. Nu de prostitutiezone langs het zandpad is gesloten zijn ook kantooractiviteiten die daarmee verband hielden niet meer nodig.

Bovendien zijn in de opzet van het nieuwe bestemmingsplan niet alleen de werkruimten geconcentreerd op de nieuwe locatie, maar ook de hulpverleningspost en de kantoorruimten. Het kantoorgebouw ligt buiten de concentratiezone en op gemeentegrond en is om die reden wegbestemd.

2. Hardebollenstraat

Daarnaast is Wegra huurster van prostitutiepanden in de panden Hardebollenstraat 2, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12 en 14. In het Ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat het Nieuwe Zandpad zal voorzien in 162 werkruimten (zie p. 1 van de plantoelichting). In de plantoelichting is vermeld dat dit het maximum

aantal ramen is dat op grond van de APV vergunbaar zal zijn. In het eindrapport 'Evaluatie Utrechts Prostitutiebeleid' uit 2009 is vermeld dat er in Utrecht een maximum is van 162 werkplekken en dat deze over de raamprostitutielocaties het Zandpad en de Hardebollenstraat en vijf bordelen / privéhouizen zijn verspreid over de stad. Dit betekent dat volgens de plannen van de raad alle werkruimten voor raamprostitutie in Utrecht in de toekomst op Het Nieuwe Zandpad zullen zijn gesitueerd. Daarmee sorteert uw raad blijkbaar al voor op het wegbestemmen van de huidige prostitutiebestemming in de Hardebollenstraat. Wegra kan zich daar ook in haar hoedanigheid van huurster van voornoemde panden niet in kan vinden.

Reactie:

Het besluit tot concentratie van alle werkruimten voor raamprostitutie op de nieuwe locatie aan het Zandpad is genomen op 10 april 2014. De panden in de Hardebollenstraat vallen niet onder de reikwijdte van het bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad. Voor die straat zal te zijner tijd een nieuwe bestemmingsregeling worden opgesteld, die eveneens overeenkomt met het raadsbesluit van 10 april 2014.

Het bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad bevat de mogelijkheid en niet de verplichting om 162 ruimten te realiseren. Als er 162 ruimten aan het Zandpad gerealiseerd zijn, zal bezien moeten worden of die ruimten de vergunning kunnen krijgen die op grond van de APV nodig is.

3. Verplaatsing prostitutiezone onvoldoende gemotiveerd / belangen Wegra onevenredig zwaar getroffen

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een bestemmingsplan voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dat houdt in dat een veel omvattende belangenafweging moet worden gemaakt. Ingevolge art. 3.1.6, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gaan een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld van een toelichting, waarin een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen is neergelegd.

Voorts dient een bestemmingsplan te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.

Het Ontwerpplan voorziet de facto in een verplaatsing van de prostitutiezone naar een direct aan de huidige prostitutiezone grenzend terrein. De logische vraag rijst welke planologische rechtvaardiging hiervoor bestaat.

Reactie:

De planologische rechtvaardiging is in de reactie op onderdeel 1 nader toegelicht.

Gegeven het feit dat reclamant door de huuropzegging zijn boten zal moeten verplaatsen, is niet duidelijk waarom Wegra onevenredig zwaar wordt getroffen.

4. Vrij zicht op de Vecht van onvoldoende belang

De overweging dat de prostitutieboten het zicht op de Vecht wegnemen, is onvoldoende zwaarwegend om de verplaatsing van de prostitutiezone te rechtvaardigen. De feitelijke situatie bestaat al decennia en dit argument is tot nu nooit aanleiding geweest om voor een andere prostitutiezone te kiezen. Niet ter discussie staat dat de prostitutieboten niet het uitzicht van omwonenden op de Vecht ontnemen.

Verder moet worden geconstateerd dat ten noorden van de huidige prostitutiezone, aan de oostelijke oever, ook veel woonboten liggen. De aanwezigheid van deze woonboten wordt door uw raad blijkbaar niet als onwenselijk beschouwd.

Reactie:

Zie de reacties op de onderdelen 1 en 3.

5. Verkeerskundige situatie van onvoldoende belang

Het standpunt van de raad dat het bezoekersverkeer van het Zandpad conflicteert met de fietsers die van het Zandpad gebruik maken is niet op enige wijze onderbouwd. In de plantoelichting is niet verwezen naar verkeerskundig onderzoek waaruit dit 'conflict' blijkt, nog daargelaten de vraag of het enkele bestaan van een minder wenselijke verkeerskundige situatie wel voldoende rechtvaardiging biedt om meteen maar de gehele prostitutiezone te verplaatsen. De raad gaat er aan voorbij dat op initiatief van de Fietsersbond, en in nauw overleg met onder andere de exploitanten aan het zandpad, ongeveer tien jaar geleden langs het Zandpad een vrij liggend fietspad is gerealiseerd. Dit vrij liggende fietspad heeft destijds reeds voor een grotere verbetering van de sociale veiligheid en verkeersveiligheid heeft gezorgd.

Indien er al sprake zou zijn van een 'verkeersconflict' dan dient allereerst te worden onderzocht of de te behalen verkeersdoelen ter plaatse ook met minder verstreckende maatregelen kunnen worden bereikt.

Voor zover het de voorkeur heeft om van de huidige prostitutiezone een recreatieve zone te maken voor wandelaars en fietsers, merkt Wegra op dat in en rond Utrecht al voldoende ruimte voor fietsers en voetgangers is om te recreëren. Aan de overkant van de Vecht, ter hoogte van de huidige prostitutiezone, bevinden zich bijvoorbeeld geschikte wandelpaden. Zelfs indien er in Utrecht onvoldoende ruimte zou zijn om te recreëren vormt dit argument onvoldoende onderbouwing voor een verplaatsing van een al decennia lang aanwezige prostitutiezone.

In ieder geval miskent Uw raad met het vorenstaande dat het Zandpad aan beide einden van de weg 'dood liep' (er zijn aan weerszijden twee lussen aangebracht om verkeer weer terug te leiden), en uitsluitend gebruikt werd door 'bestemmingsverkeer'.

Reactie:

Het is juist dat het vrij liggende fietspad eerder voor verbetering heeft gezorgd. Dat neemt niet weg dat met het bestemmingsplan gezorgd wordt voor een betere situatie doordat het parkeren is geregeld op een apart parkeerterrein in plaats van langs het Zandpad en de locatie haaks staat op het Zandpad waardoor bezoekers niet meer heen en weer rijden. De situatie met keerlussen aan beide zijden en een fietspad naast de rijweg zorgde voor onoverzichtelijke situaties, in combinatie met de parkeerplaatsen in de vorm van langsparkeren langs de rijweg. Het oordeel van reclamant dat er genoeg veilige fiets- en voetpaden aanwezig zijn en dat de stad voldoende ruimte voor recreëren heeft wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Controle en handhaving van onvoldoende belang

Evenmin is met het Ontwerpplan aangetoond dat Het Nieuwe Zandpad een veiligere zone voor raamprostitutie zal omvatten dan de huidige locatie. Aan het bestemmingsplan is geen betrouwbaar onderzoek ten grondslag gelegd waaruit blijkt dat het toezicht op de huidige prostitutiezone van overheidswege onvoldoende kan worden geborgd.

Nog daargelaten de vraag of het verbeteren van de veiligheid van een prostitutiezone een ruimtelijk relevant belang dient vormt de enkele omstandigheid dat de nieuwe locatie (enigszins) compacter is dan de huidige locatie, daarvoor onvoldoende onderbouwing. Bij het houden van toezicht op een prostitutiegebied spelen ook andere factoren een rol, zoals controle van de integriteit en de boekhouding van exploitanten, controle van de veiligheid en hygiëne van de werkruimten, het begeleiden en ondervragen van prostituees, etc.

Hierbij is van belang dat de raad er in december 2013 juist voor heeft gekozen om via het aanscherpen van de "prostitutiebepalingen" in de APV de veiligheid van de prostituees meer te waarborgen. In de toelichting op de nieuwe APV bepalingen wordt met geen woord gerept over de veiligheid van de prostitutiezone aan het Zandpad in relatie tot de omvang van diezelfde prostitutiezone.

Reactie:

Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk om de zone voor raamprostitutie compact uit te voeren, af te schermen van de omgeving en zo nodig af te grenzen van de omgeving. Daardoor ontstaat een overzichtelijker gebied waarmee ook de veiligheid is gediend. Bij het houden van toezicht op een prostitutiegebied spelen naast de door reclamant genoemde factoren (die geen onderwerp van regeling zijn in een bestemmingsplan) ook de ruimtelijke opzet en indeling van het gebied een rol, evenals de parkeerplaatsen die in de nieuwe situatie geconcentreerd worden in de op- en afritten van de Einsteindreef, de centrale fietsstallingsplaatsen en de wandelstraat in het plangebied ter ontsluiting van de werkruimten. Al deze aspecten dragen bij aan een overzichtelijkere en veiligere locatie voor raamprostitutie.

De APV regelt andere aspecten dan een bestemmingsplan en gaat als verordening over zaken van openbare en veiligheid.

7. Locatieonderzoek(je) 2013 onvoldoende zwaarwegend

Ook de omstandigheid dat het gekozen plangebied mede is gebaseerd op het door de gemeente in november 2013 uitgevoerde locatieonderzoek, vormt onvoldoende ruimtelijke onderbouwing voor het verplaatsen van de prostitutiezone. In dat locatieonderzoek is niet toegelicht waarom de huidige prostitutiezone vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wijken voor Het Nieuwe Zandpad. In het locatieonderzoek wordt een nieuwe locatie simpelweg zonder nadere toelichting als uitgangspunt genomen.

Reactie:

Zie de reacties op de onderdelen 1 en 3 en op onderdeel 12 van reclamant 1.

8. Voorgaande bestemmingsplan

De in het Ontwerpplan genoemde argumentatie (zicht op de Vecht, fietsverkeer, betere controle en handhaving) kan de verplaatsing van de prostitutiezone in redelijkheid niet dragen. In het verleden zijn deze aspecten ook nimmer aanleiding geweest om de huidige prostitutiezone te verplaatsen. De huidige prostitutiezone is laatstelijk medio 2012 zelfs nog positief bestemd in het thans vigerende bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand (in de toelichting op dit plan is vermeld: In het water liggen vrijwel langs de gehele oever woonboten en prostitutieboten. De prostitutieboten worden positief bestemd).

Reactie:

Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke Stadsrand werd de prostitutiezone nog geëxploiteerd. De sluiting is van 2013 en de besluitvorming over de nieuwe locatie van april 2014. De gemeenteraad en het college hebben naar aanleiding van de sluiting besloten dat een nieuwe locatie moest worden ontwikkeld bij een gelijkblijvend aantal werkruimten. Op basis van de bestuurlijke rapportages van de politie en het openbaar ministerie heeft de waterbeheerder de huurovereenkomsten voor het gebruik van het water als ligplaatsen voor de prostitutieboten opgezegd. Ook heeft de waterbeheerder te kennen gegeven geen nieuwe huurovereenkomsten aan te willen en zullen gaan. De waterbeheerder heeft de gemeente verzocht het initiatief te nemen tot een herziening van het huidige bestemmingsplan, waardoor er in dit gedeelte van de Vecht in de toekomst geen ligplaatsen meer beschikbaar zijn (zie raadsbrief 2 december 2013, kenmerk 13.064753). Zie ook de reacties op de onderdelen 1 en 3.

9. Vaststelling is in strijd met de wet

Het ontbreken van een draagkrachtige ruimtelijke onderbouwing, in samenhang met de schade die voor Wegra zal ontstaan, leidt tot de slotsom dat het vaststellen van dit ontwerpplan in strijd is met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6. lid 1 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening en met bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht: artikel 3:2 (zorgvuldige voorbereiding), artikel 3:4 lid 1 (belangenafweging), artikel 3:4 lid 2 (evenredigheidsbeginsel) en artikel 3:46 (motiveringsbeginsel).

Reactie:

Uit de onderdelen 1 tot en met 9 blijkt dat reclamant het niet eens is met de bestemmingsregeling noch met de inhoudelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Dat het bestemmingsplan aan andere belangen een groter gewicht toekent dan aan het belang van Wegra hoeft niet te leiden tot de conclusie die reclamant trekt. In de toelichting, dit vaststellingsrapport en het voorstel van het college om het bestemmingsplan vast te stellen wordt de inhoud van de bestemmingsregeling onderbouwd onder meer ter voldoening aan de door reclamant aangedragen wettelijke bepalingen.

10. Oneigenlijk gebruik raadsbevoegdheid

De handelwijze van uw raad duidt op een oneigenlijk gebruik van de bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen. De verplaatsing van de prostitutiezone vindt niet zijn oorsprong in motieven van ruimtelijke ordening, maar is bedoeld om Wegra (en andere exploitanten wier vergunningen in 2013 zijn ingetrokken) definitief uit de prostitutiebranche te weren.

Reactie:

Na de sluiting van de voormalige prostitutiezone aan het Zandpad, die was gebaseerd op rapportages van politie en het ministerie van veiligheid en justitie, heeft de raad op 10 april 2014 besloten tot een andere locatie voor raamprostitutie waar met een compacter ruimtegebruik een overzichtelijkere en beter handhaafbare (en daardoor veiligere) situatie voor deze functie kan worden bereikt en ook te zijner tijd een concentratie kan plaatsvinden van alle werkruimten die op grond van de APV vergunbaar zijn (162). De raad heeft bij het vaststellen van bestemmingsplannen een ruime mate van beleidsvrijheid. Een bestemmingsplan is geen instrument om bepaalde gebruikers te weren uit een plangebied.

11. Uitvoerbaarheid bestemmingsplan niet aangetoond

In paragraaf 6.1 van de toelichting van het ontwerpplan is over de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vermeld dat de opbrengsten worden gerealiseerd door de verhuur van bouwgrond, waarop de werkruimten gerealiseerd worden; deze huuropbrengsten zijn gekapitaliseerd, wat resulteert in een waarde voor de bouwrijpe grond. De kosten bestaan voornamelijk uit het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. In de kosten is ook rekening gehouden met plankosten en rentelasten.

Dat is zo summier dat deze in redelijkheid geen draagkrachtige onderbouwing kan vormen van de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Bestuurlijke documenten ten aanzien van de uitvoerbaarheid – in de toelichting aangeduid als 'grondexploitatie' – zijn niet ter inzage gelegd. Het niet ter inzage leggen van deze documenten is in strijd met artikel 3:11 Awb. Ook de plantoelichting zelf bevat geen enkele cijfermatige onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Uit de toelichting blijkt voorts niet of er in de gemeentelijke begroting een bedrag is gereserveerd voor de kosten van de inrichting van het plangebied. Ook om die reden moet worden geconcludeerd dat de uitvoerbaarheid niet is aangetoond.

Gelet op de omstandigheid dat eerst in mei 2015 een tender is uitgeschreven door de gemeente voor de ontwikkeling van de nieuwe prostitutiezone door een private investeerder, moge het duidelijk zijn dat op dit moment er geen enkele zekerheid bestaat dat het plangebied ook daadwerkelijk zal worden ontwikkeld. Daarbij is van belang dat het bekend is dat voor de ontwikkeling van een tijdelijke alternatieve prostitutiezone ook geen private investeerder kon worden gevonden. Er is thans nog geen sprake is van huurovereenkomsten.

De aannahme dat de inkomsten uit de verhuur van bouwgrond kostendekkend zal zijn, is derhalve prematuur. Ten aanzien van het vereiste van artikel 6.12, tweede lid, onder a, Wro, is in de plantoelichting vermeld dat het kostenverhaal in casu verzekerd is omdat de gemeente als eigenaar van het plangebied de bouwrijpe gronden zal verhuren. Dit standpunt is onjuist.

Reactie:

In de toelichting is ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangegeven dat de opbrengsten worden gedekt uit de te sluiten huurovereenkomsten. Dat is geen aannahme, maar een voorwaarde. Omdat de gemeente eigenaar is, is het kostenverhaal sowieso anderszins verzekerd. Eventuele opbrengsten van de grond zijn voor de eigenaar en zo zijn de kosten gedekt.

Het is bij te ontwikkelen locaties heel gebruikelijk dat de kosten worden gedekt uit opbrengsten in de toekomst, zoals door gronduitgifte in welke vorm dan ook. Het nu nog niet hebben van huurders en investeerders betekent niet dat de raad niet in redelijkheid kan veronderstellen dat het plan binnen de planperiode (10 jaar) gerealiseerd wordt.

Grondexploitaties worden standaard niet ter inzage gelegd vanwege de economische en financiële belangen van de gemeente.

Door een bestemmingsplan voor de nieuwe locatie voor raamprostitutie vast te stellen ontstaat voor toekomstige huurders en investeerders de zekerheid die eerder niet geboden kon worden.

12. Opzegging ligplaatsen

In het kader van de economische (on)uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verder van belang dat tussen Wegra en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, nog steeds discussie is over de rechtmatigheid van de opzegging van de huurovereenkomsten voor de ligplaats van ten minste 20 prostitutieboten. Op de opzeggingsbrief van het Hoogheemraadschap d.d. 2 december 2013 heeft Wegra bij brief van 6 december 2013 gemotiveerd gereageerd. Nadien heeft het Hoogheemraadschap jegens Wegra geen nadere juridische stappen meer ondernomen. De boten liggen momenteel dan ook nog steeds op hun plek. De huidige prostitutiezone maakt deel uit van het plangebied. Zolang Wegra deze gronden huurt, kan deze locatie niet worden herontwikkeld als omschreven in het Ontwerpplan.

Reactie:

In de bestemming water in het nieuwe bestemmingsplan zijn de prostitutieboten wegbestemd. De huurovereenkomsten voor de ligplaatsen zijn alle opgezegd door de waterbeheerder. De gemeente beschikt niet over informatie waaruit blijkt dat reclamant daartegen bezwaar of beroep heeft aangetekend.

Nu de bestemming van het water ter plaatse van de boten is gewijzigd, hoeft de ontwikkeling van de nieuwe locatie niet te wachten op het verplaatsen van de boten.

13. Planschade

In de planschaderisicoanalyse van Gloudemans is onder verwijzing naar ABRvS 14 januari 2015 met zaaknummer 201401781 betoogd dat een los te koppelen schip geen onroerende zaak is in de zin van artikel 6.1 Wro is en dat de eigenaars van de prostitutieboten derhalve niet met succes een verzoek om planschade kunnen indienen. Deze stelling is onjuist. De prostitutieboten van Wegra kunnen echter niet naar elders worden verplaatst. Het Zandpad is de enige prostitutiezone in Nederland waar de werkruimten zich in boten bevinden. Anders dan bij de kwestie over het woonschip zullen de prostitutieboten na verplaatsing hun waarde geheel verliezen.

Om deze redenen is de uitspraak van de Afdeling niet op het Zandpad van toepassing. Indachtig het vorenstaande dient Gloudemans alsnog de omvang van de planschade te berekenen, opdat Uw raad kan besluiten op grond van alle ruimtelijke, economische en financiële aspecten.

Reactie:

Niet valt in te zien dat de betrokken boten niet voor andere doeleinden kunnen worden gebruikt. Dat zij verplaatsbaar zijn, heeft een onafhankelijk deskundige in het kader van de planschaderisicoanalyse vastgesteld. Het gemeentebestuur heeft geen redenen te twijfelen aan de planschaderisicoanalyse.

14. Nieuwe Zandpad is in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2, Bro) De toelichting van het bestemmingsplan vormt op dit onderdeel onvoldoende motivering voor de actuele regionale behoefte. Onderzoeksgegevens waaruit deze behoefte zou blijken, ontbreken.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de behoefte aan deze vorm van bedrijvigheid in de afgelopen 15 jaar gelijk is gebleven en dat Utrecht met deze voorziening ook in een regionale en zelfs bovenregionale behoefte voorziet. In casu is geen sprake van nieuw programma of nieuwe bedrijvigheid, maar van het verplaatsen van bestaande bedrijvigheid naar een nieuwe locatie, direct grenzend aan de oude locatie, bij een gelijkblijvend aantal werkruimten. De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en goed bereikbaar met de auto, openbaar vervoer en de fiets. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar van een verplaatsing van een bestaande functie. De onderdelen a tot en met c van het tweede lid van artikel 3.1.6 van het besluit ruimtelijke ordening (de "ladder") kunnen daarom buiten toepassing blijven.

15. Bomenkap

In hoofdstuk 3.5 van de plantoelichting is vermeld dat er zich in het plangebied 180 bomen bevinden. Wegra gaat ervan uit dat voor een groot aantal van deze bomen moet worden gekapt om tot verwezenlijking van het bestemmingsplan te komen. Voor zover Wegra bekend, is thans nog geen sprake van een kapvergunning. Wegra brengt naar voren dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld voordat deze benodigde vergunning is verleend en onherroepelijk is.

Reactie:

Alleen wanneer vaststaat dat er bomen gekapt moeten worden waarvoor niet de vereiste vergunningen verleend kunnen worden, verdient dit uitvoeringsaspect de nodige aandacht. Uit paragraaf 5.11 van de toelichting volgt dat dat niet geval is.

16. Flora en faunaonderzoek

In de plantoelichting is voorts vermeld dat uit het Flora- en Faunaonderzoek van Bureau Waardenburg 27 januari 2015 blijkt dat er een ontheffing van de Flora- en Faunawet nodig is omdat enkele bomen in het plangebied betekenis hebben als paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. In de plantoelichting is vermeld dat wordt verwacht dat deze wordt verleend. Wegra brengt naar voren dat onzeker is of deze wordt verleend en dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld voordat deze benodigde ontheffing is verleend en onherroepelijk is.

Reactie:

Zolang de verwachting is dat een dergelijke ontheffing zal worden verleend, is er geen belemmering een bestemmingsplan vast te stellen. In dit kader heeft de onafhankelijk deskundige aangegeven dat de ontheffing verleend zal worden.

17. Gronden zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Hulp Aanloop Post

In het voorgaande heeft Wegra betoogd dat er geen, althans onvoldoende, gronden zijn om tot een rechtmatige vaststelling van het Ontwerpplan te komen. Om die reden en op dezelfde gronden verzoekt Wegra uw raad tevens om geen omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een Hulp Aanloop Post (HAP) binnen het plangebied. De in de zienswijze tegen het bestemmingsplan vermelde argumentatie dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reacties bij de hierboven vermelde onderdelen van de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 11 (Boot Haeser Walraven Advocaten namens Le Compte)

1. Raamprostitutie aan de Hardebollenstraat niet meer mogelijk

Le Compte is eigenaar van verschillende panden aan de Hardebollenstraat. Het betreft (onder andere) de panden aan het adres Hardebollenstraat 2, 2b, 4, 4b, 6, 6b, 7, 9, 9b, 10, 10b, 11, 11b, 12, 12b, 14 en 14b. Een maximale invulling van het ontwerpbestemmingsplan brengt mee dat de bestemmingsregeling ter plaatse van de Hardebollenstraat niet meer uitvoerbaar is en raamprostitutie aan de Hardebollenstraat in feite dus onmogelijk wordt. Dit maakt een te grote inbreuk op de gevestigde rechten en belangen van Le Compte, die haar panden aan de Hardebollenstraat wenst aan te (blijven) wenden voor raamprostitutie.

Reactie:

Zie de reactie op onderdeel 2 van reclamant 10.

2. Verkeersoverlast

De ontsluiting van Het Nieuwe Zandpad zal blijkens het ontwerpbestemmingsplan plaatsvinden via de bestaande Einsteindreef. De Einsteindreef dient samen met de Paranadreef tevens als ontsluiting voor de nieuwe woonwijk op de voormalige locatie van het Mesos Ziekenhuis. Zodoende zal er verkeersoverlast op de Einsteindreef ontstaan en is er geen sprake van een goede verkeersafwikkeling. Bovendien geeft de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan er geen blijk van dat een integrale beoordeling met de herontwikkeling van het Mesos-terrein heeft plaatsgevonden.

Reactie:

In het opzicht van de ontsluiting voor autoverkeer van het nieuwe bestemmingsplan is er geen verschil met de situatie van de voormalige locatie aan het Zandpad. Ten opzichte van de autobewegingen ten behoeve van het voormalige ziekenhuis Overvecht ontstaat er in de nieuwe situatie, waarbij woningbouw plaatsvindt op dat terrein, zelfs een afname in verkeersbewegingen. Bovendien is de Einsteindreef een verkeersweg met twee rijstroken in beide richtingen en ter hoogte van de Marnixbrug in- en uitvoegstroken. Van verkeersoverlast als gevolg van de nieuwe locatie voor raamprostitutie is derhalve geen sprake.

De nieuwbouwontwikkeling op het voormalig Mesosterrein vindt plaats op een afstand van circa 120 meter. Deze nieuwe woningbouw is bovendien ten opzichte van het plangebied Het Nieuwe Zandpad op een grotere afstand gelegen dan die tot de voormalige locatie.

3. Geurhinder

De geurbelasting van de aangrenzende rioolwaterzuiveringsinstallatie op het plangebied is ten onrechte niet onderzocht. Anders dan de plantoelichting vermeldt, voorziet het ontwerpbestemmingsplan wel degelijk in de realisatie van objecten die in het kader van een goede ruimtelijke ordening als geurgevoelig kunnen worden aangemerkt. Hiertoe is van belang dat de werkruimten permanent, althans op een daarmee vergelijkbare wijze zullen worden gebruikt.

Reactie:

Zie de reactie bij onderdeel 1 van reclamant 9.

4. Ontwerpbestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar

Het ontwerpbestemmingsplan leidt tot aanzienlijke planschade aan de zijde van Le Compte. De planschade van Le Compte is aanzienlijk. De panden van Le Compte vertegenwoordigen een aanzienlijke waarde, welke waarde met name is gelegen in de mogelijkheid om de panden te gebruiken voor raamprostitutie. Het wegvallen van de mogelijkheid om de panden aan te wenden voor raamprostitutie zal dus leiden tot een drastische waardevermindering van de panden.

De daaruit voortvloeiende vergoedingsplicht staat de economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan in de weg.

Reactie:

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad is in de toelichting van het bestemmingsplan weergegeven. Daarbij zijn uiteraard niet de panden in de Hardebollenstraat betrokken, omdat die panden niet zijn gelegen binnen het onderhavige bestemmingsplangebied. Het vaststellen van het bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad leidt dan ook niet tot planschade voor de eigenaren van de panden in de Hardebollenstraat.

5. Ontwerpbestemmingsplan niet uitvoerbaar wegens raamprostitutie elders

Het is Le Compte bekend dat de besloten vennootschap Freya exploitatie B.V. op de voet van artikel 3:4 APV Utrecht 2010 een aanvraag heeft ingediend voor de exploitatie van een raamprostitutiebedrijf aan de Hardebollenstraat. Zodoende is sprake van een concreet voornemen om het planologisch toegestane gebruik als raamprostitutiebedrijf op de Hardebollenstraat te hervatten en zal een deel van de 162 te verdelen werkruimten in gebruik worden genomen. Dit maakt dat een maximale invulling van de 162 werkruimten, waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet, in het licht van het maximumstelsel voor werkruimten niet uitvoerbaar is.

Reactie:

Het bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad biedt ruimte aan maximaal 162 werkruimten voor raamprostitutie. Gelet op de planperiode van 10 jaar wordt het mogelijk geacht om binnen die termijn de raamprostitutie in de stad Utrecht in het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan te concentreren. Zolang de planologische mogelijkheid voor raamprostitutie ter plaatse van de Hardebollenstraat bestaat, kan daarvoor in principe vergunning worden verleend op grond van de APV.

6. Ontwerpbestemmingsplan niet getoetst aan ladder duurzame verstedelijking

De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de voorwaarden van artikel 3.1.6, lid 2, Bro. Anders dan in de toelichting is vermeld, is er wel degelijk sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

Reactie:

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar van het verplaatsen van een bestaande functie. Zie de reactie bij onderdeel 14 van reclamant 10.

7. Ontwerpbestemmingsplan in strijd met Besluit externe veiligheid inrichtingen

Direct grenzend aan het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation (Texaco), waarop het Bevi van toepassing is. De ondergrondse LPG-tank bevindt zich in het noordoostelijke deel van het plangebied. Het vulpunt is gelegen langs de Brailledreef circa 100 m ten oosten van het plangebied.

Reactie:

Het Bevi is hier niet meer van toepassing, omdat de verkoop en opslag van LPG eind 2013 is beëindigd. De vergunning is voor het vergunningdeel 'verkoop en opslag van LPG' begin 2014 ingetrokken (definitief besluit van 8 januari 2014). Dit betekent dat de bij deze locatie horende aanduidingen 'Veiligheidszone-lpg' zoals bedoeld in het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand feitelijk zijn komen te vervallen. Volgens voorschrift 46.3.3 van dat bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone-lpg' te wijzigen/verkleinen indien uit de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is gebleken dat de zone als gevolg van een wijziging in de risicovolle inrichting kleiner is geworden. In dit geval is de zone niet verkleind maar geheel komen te vervallen. Er staat dus niets in de weg om de bestemming te wijzigen naar 'Enkelbestemming Bedrijf - Raamprostitutie' waarbinnen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Er ontstaat daarmee geen strijdigheid met het Bevi. Overigens geldt deze redenatie slechts voor de aanduiding ter plaatse van de verwijderde ondergrondse LPG tank. De aanduidingen die behoren bij de verwijderde afleverpunten en het LPG-vulpunt hebben in het geheel geen overlap met het plangebied.

8. Ontwerpbestemmingsplan niet uitvoerbaar wegens strijd met Flora- en faunawet

De plantoelichting vermeldt (conform het flora- en faunarapport van 27 januari 2015) dat voor de uitvoering van het ontwerpbestemmingsplan ontheffing is vereist van artikel 11 Ffw. Dit in verband met de vernietiging van (paar)verblijfsplaatsen van de gewone dwergvleermuis, die bescherming geniet ingevolge de Habitatrichtlijn.

Onder die omstandigheden staat op voorhand vast dat de Ffw de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan in de weg staat. Dit geldt temeer nu het ontwerpbestemmingsplan, althans de toelichting daarop, niet inzichtelijk maakt of de vereiste ontheffing op grond van de Ffw zal kunnen worden verleend.

Reactie:

Zie de reactie bij onderdeel 16 van reclamant 10.

9. Omgevingsvergunning niet aangehaakt met Flora- en faunawet

Hiervoor is al aangegeven dat verwezenlijking van het bestemmingsplan in strijd is met de verbodsbepaling van artikel 11 Ffw. Dit in verband met de over het gehele plangebied verspreide bomen die dienst doen als (paar)verblijfsplaats voor de gewone dwergvleermuis. Derhalve is de bouw van de huiskamer/ontmoetingsruimte, waarop de ontwerp omgevingsvergunning ziet, eveneens aan te merken als een handeling die in strijd is met de verbodsbepalingen van de Ffw.

Reactie:

In geval van coördinatie van een bestemmingsplan met een omgevingsvergunning vindt de verlening van de omgevingsvergunning plaats nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Op dat moment zal de bewuste ontheffing zijn verleend. Deze is reeds aangevraagd en de procedure daarvan bedraagt circa 4 maanden. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal de ontheffing zijn verleend.

De ontheffing van de Flora en faunawet is niet aangevraagd vanwege de bouw van de HAP maar vanwege het bouwrijp maken van de totale locatie voor raamprostitutie.

Conclusie

De zienswijze leidt tot onderstaande aanpassingen van het bestemmingsplan.

- De verbeelding wordt aangepast door de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding voor Raamprostitutie te wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein met de nadere aanduiding voor Raamprostitutie.
- In de regels wordt artikel 3 gewijzigd in Bedrijventerrein–Raamprostitutie.

IIA Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen

1. Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

De toelichting zal bij paragraaf 5.3.2.2 met een passage over de geluidzone van de RWZI en de Nuon.

Bij paragraaf 5.7.2 zal de toelichting worden aangevuld met een passage dat de emissie van de RWZI voldoet aan de milieuvergunning van de RWZI.

Het schetsontwerp voor de inrichting van de nieuwe locatie wordt aan de bijlagen van de toelichting toegevoegd.

2. Wijzigingen in de regels

- a. In de regels wordt artikel 3 gewijzigd van Bedrijf – Raamprostitutie in Bedrijfsterrein – raamprostitutie.
- b. In de regels wordt een nieuw artikel 14 opgenomen in verband met de geluidzone van de RWZI en de Nuon en worden de artikelen daarna vernummerd.

3. Wijzigingen op de verbeelding(en)

- a. De verbeelding wordt aangepast door de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding Raamprostitutie te wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein met de nadere aanduiding Raamprostitutie.
- b. Op de verbeelding wordt de bestaande geluidzone van de RWZI en de Nuon opgenomen.

IIB. Ambtshalve wijzigingen

Geen.

III Conclusie

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld:

Het bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de wijzigingen zoals verwoord onder IIA.

IV Integraal overzicht van de ingediende zienswijzen

[HIERACHTER ALLE ZIENSWIJZEN INVOEGEN (kopieën)]

