

Voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling Warnaars, E.S. (Esther)
Kenmerk	15.505995
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	27 augustus 2015
Geheim	Nee

Vaststelling bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 en 11 het bestemmingsplan te wijzigen;
- 2 de parkeerregeling in het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende toelichting ambtshalve te wijzigen conform paragraaf IIB van het vaststellingsrapport;
- 3 geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 de concentratie van alle raamprostitutie op één locatie als nieuw prostitutiebeleid vast te stellen
- 5 het bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPZANDPAD.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPZANDPAD-VA02.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
De secretaris

De burgemeester

Drs. M.R. Schurink

Mr. J.H.C. van Zanen

Voorstel aan de raad

Bijlages

Voorstel: Voorstel_3890

Bijlage: Vaststellingsrapport bestemmingsplan Het nieuwe Zandpad (vs 17 juni)

Bijlage: Het nieuwe Zandpad (verbeelding)

Bijlage: Info en Bijdragen meepraters bestemmingsplan Nieuwe Zandpad

Bijlage: link ropubliceer

Eerdere besluitvorming

10 april 2014: raadsbesluit over de concentratie van prostitutie op de locatie aan het Zandpad;

24 maart 2015: besluit van het college over het ontwerpbestemmingsplan.

Uitvoering

Context

Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad maakt de realisering van maximaal 162 werkruimten voor raamprostitutie mogelijk, geconcentreerd op één locatie, conform het besluit van 10 april 2014 van de gemeenteraad. Het bestemmingsplan regelt ook de bijbehorende voorzieningen en voorkomt dat op de oude locatie prostitutie kan terugkeren door de bestemming ter plaatse van de voormalige prostitutieboten te wijzigen in een bestemming Water zonder mogelijkheid voor prostitutie.

Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt begrensd door de Einsteindreef en de Rioolwaterzuivering in het westen respectievelijk het oosten. In het noorden door de Brilledreef en in het zuiden door de as van de rivier de Vecht. Verder zijn in het plangebied opgenomen de weg en parkeerplaatsen langs het Zandpad met de bijhorende infrastructuur tussen de twee draaicirkels/rotondes (rotonde Vechtdijk en de rotonde aan de Zuidkant bij de entree RWZI).

Overzicht voorgaande fasen

Naar aanleiding van de sluiting van de prostitutiebedrijven in de boten in de Vecht, heeft het college in opdracht van de gemeenteraad naar een nieuwe locatie gezocht en voor die locatie een bestemmingswijziging voorbereid. Ondertussen wordt ook via een tenderconstructie gezocht naar investeerders voor deze nieuwe locatie.

Prostitutiebeleid

Naar aanleiding van het raadsbesluit van 10 april 2014 (kenmerk 14.003150) is het prostitutiebeleid met de Beleidsnotitie (raam)prostitutie 2015 geactualiseerd. Deze notitie is in concept bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd, zodat op die notitie kon worden gereageerd.

Coördinatie

De procedure van het bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor een hulpverleningspost.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor de hulpverleningspost hebben 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. Er zijn 11 zienswijzen binnengekomen, alle binnen de termijn van terinzagelegging.

De zienswijzen zijn samengevat, van een gemeentelijke reactie voorzien, en gebundeld in het vaststellingsrapport Bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad dat als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd. De onderdelen van zienswijzen die, veelal impliciet, ook de Beleidsnotitie (raam)prostitutie 2015 betroffen zijn niet apart weergegeven, omdat het prostitutiebeleid geheel verweven is met de inhoud van het bestemmingsplan.

Advies Wijkraad

De wijkraad heeft een advies uitgebracht ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Het advies strekte tot het zoeken naar andere locaties, waar prostitutiebedrijven, gespreid over de stad, toegestaan zouden kunnen worden. Dit advies staat haaks op het besluit van 10 april 2014, waarbij de gemeenteraad nu juist besloot tot concentratie van de prostitutiebedrijven op één locatie. Burgemeester en wethouders hebben daarom de wijkraad laten weten dat zij het advies niet overnemen.

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd en wordt de omgevingsvergunning gepubliceerd in "Utrecht Dichtbij", de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd, samen met de omgevingsvergunning. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit en de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beslispunt

- 1 naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 en 11 het bestemmingsplan te wijzigen;

Argumenten

- 1.1 De zienswijzen van reclamanten 9 en 11 wijzen op wijzigingen die noodzakelijk zijn voor de juridische houdbaarheid van het bestemmingsplan.
De consequentie van de aard en de bestemming van het terrein van de rioolwaterzuivering (RWZI) ten zuiden van de nieuwe locatie was niet goed genoeg doorvertaald in de juridische regeling. Door ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de voorgestelde wijzigingen aan te brengen, wordt de milieuruimte van de RWZI niet onnodig beperkt en wordt op de juiste wijze toepassing gegeven aan de Wet geluidhinder. Reclamant 10 stipt overigens alleen het punt omtrent de milieuruimte aan.
Een nadere toelichting is in het vaststellingsrapport te vinden als reactie op deze zienswijzen.
- 1.2 Uit de zienswijzen van reclamanten 1, 2, 3, 6, 7 en 8 blijkt dat de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld moet worden met een schetsontwerp van de openbare ruimte in de toekomstige situatie.
In deze zienswijzen wordt gewezen op de kans dat omwonenden overlast ondervinden. In de reactie daarop schetst de gemeente dat op de locatie bij de inrichting van de openbare ruimte maatregelen worden genomen om overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Ter illustratie wordt het schetsontwerp van de openbare ruimte als bijlage aan de toelichting toegevoegd, waardoor de maatregelen en toekomstige aandachtspunten voor de uitwerking duidelijker worden. Een nadere toelichting is in het vaststellingsrapport te vinden als reactie op deze zienswijzen en in de toelichting van het volgende argument.
- 1.3 De zienswijzen leiden niet tot andere wijzigingen.
De zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 8 zijn van omwonenden en van toekomstige bewoners van de nieuwe buurt Antoniuskwartier. De oude en nieuwe bewoners zijn bang dat prostitutie aan het Zandpad tot overlast in de buurt zal leiden. Deze angst is helaas niet weg te nemen. Bij een functie als prostitutie is een zekere mate van overlast niet uit te sluiten. In het vaststellingsrapport wordt als reactie aangegeven op welke wijze de gemeente overlast tegen wil gaan en zoveel mogelijk wil voorkomen. Deze reclamanten stellen ook voor om de prostitutie te verplaatsen naar andere locaties in de stad, het aantal werkplekken te beperken of om op beperktere openingstijden toe te staan. Deze suggesties leiden niet tot een uitwerking die past bij het besluit van de gemeenteraad van 10 april 2014. Dit wordt in het vaststellingsrapport nader toegelicht als reactie op deze zienswijzen. Reclamant 10 maakt namens zijn cliënt, de exploitant van veel van de voormalige prostitutieboten, bezwaar tegen de verplaatsing, omdat hij van mening is dat zijn cliënt te zwaar in zijn belang wordt getroffen. In het vaststellingsrapport wordt als reactie daarop uitgelegd waarom naar het oordeel van de gemeente het algemene belang prevaleert. Het overzicht hierboven beoogt niet volledig te zijn. Zo zijn ook het kappen van bomen, de mogelijke aantasting van de recreatieve fietsroute langs de Vecht en de relatie met de Hardebollenstraat aan de orde gesteld. Een volledig overzicht van alle zienswijzen en alle thema's die daarin aan de orde zijn gesteld is opgenomen in het vaststellingsrapport.

Beslispunt

- 2 de parkeerregeling in het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende toelichting ambtshalve te wijzigen conform paragraaf IIB van het vaststellingsrapport;

Argumenten

- 2.1 2.1 Deze technische aanpassing is noodzakelijk, omdat uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de in het ontwerp opgenomen regeling te weinig rechtszekerheid biedt.

Beslispunt

- 3 geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

- 3.1 Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.
Uit de grondexploitatie blijkt dat via huurovereenkomsten alle kosten doorberekend kunnen worden, zodat de gemeenteraad op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, kan besluiten om geen exploitatieplan op te stellen. De economische uitvoerbaarheid wordt uitgebreid toegelicht in paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Beslispunt

- 4 de concentratie van alle raamprostitutie op één locatie als nieuw prostitutiebeleid vast te stellen

Argumenten

- 4.1 Dit besluit bevestigt de lijn die met het raadsbesluit van 10 april 2013 (kenmerk 14.003150) is ingezet en maakt de beleidswijziging expliciet.
Op 10 april 2014 heeft de gemeenteraad, als reactie op misstanden, een nieuwe locatie voor prostitutie aangewezen, die concentratie van prostitutie op één plek mogelijk maakt. Die aanwijzing impliceert een beleidswijziging, namelijk het samenbrengen van de voormalige prostitutieramen aan het Zandpad en die aan de Hardebollenstraat op één locatie. Omdat het bestemmingsplan uitgaat van een toekomstige concentratie, is het van belang dat de gemeenteraad als vervolg op het eerdere besluit expliciet maakt dat hij deze beleidswijziging beoogd heeft.
In bijlage 9 van het bestemmingsplan is de beleidswijziging nader uiteengezet. De relatie tussen het bestemmingsplan en de Hardebollenstraat wordt in het vaststellingsrapport besproken in de reactie op onderdeel 2 van reclamant 10 en in de reactie op de onderdelen 4 en 5 van reclamant 11.
- 4.2 Naar aanleiding van gesignaleerde misstanden heeft er een heroverweging van het beleid plaatsgevonden.
Bestuurlijke rapportages maakten melding van misstanden in de raamprostitutie, waarop de gemeente in 2013 alle vergunningen voor exploitatie van raamprostitutie heeft ingetrokken. De waterbeheerder (Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht) heeft de huur voor ligplaatsen van de prostitutieboten aan het Zandpad op basis van dezelfde informatie opgezegd in 2013.
Door het maximumstelsel in het vergunningenbeleid en het beperkte aantal locaties waar raamprostitutie planologisch kan worden ingepast is er een schaarste die heeft geleid tot het opdrijven van de (huur-)prijs van vastgoed dat voor (raam-)prostitutie mag worden gebruikt. Deze prijsopdrijving staat in de weg aan het bereiken van normale economische verhoudingen in de branche en doet afbreuk aan de arbeidsomstandigheden en de veiligheid van prostituees. De misstanden die in 2013 hebben geleid tot het intrekken van alle vergunningen waren mede terug te voeren op de onevenwichtige economische

structuur in deze branche.

4.3 Concentratie van raamprostitutie op één locatie is wenselijk.

De gemeente wil geen uitbreiding van het aantal prostitutiebedrijven in de stad en streeft naar één raamprostitutiezone (concentratie) aan Het Nieuwe Zandpad. Ook de openbare orde en veiligheid zijn gediend met een concentratie van deze vorm van prostitutie op één locatie.

Het concentreren van de raamprostitutie aan Het Nieuwe Zandpad betekent dat de bestemming raamprostitutie in de Hardebollenstraat op termijn zal worden beëindigd.

4.4 De zienswijzen geven geen aanleiding om de beleidsnotitie aan te passen.

In de zienswijzen op het bestemmingsplan wordt, vaak impliciet, gereageerd op de beleidswijziging door kanttekeningen te plaatsen bij het feit dat het bestemmingsplan de concentratie van raamprostitutie op één plek mogelijk maakt, door de relatie te leggen met de toekomst van prostitutie op de Hardebollenstraat (reclamant 11) of door te verzoeken het aantal ramen te verminderen of te verspreiden over de stad. In deze zienswijzen die in het vaststellingrapport van het bestemmingsplan zijn beantwoord komen geen inzichten naar voren op grond waarvan het beleid gewijzigd zou moeten worden.

Beslispunt

- 5 het bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPZANDPAD.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPZANDPAD-VA02.dgn vast te stellen.

Argumenten

5.1 Met de op grond van beslispunt 1 en 2 aangebrachte wijzigingen voldoet het bestemmingsplan aan het doel.

Om de door gemeenteraad gewenste concentratie van prostitutie op de locatie haaks op het Zandpad mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan Overvecht – Noordelijke Stadsrand nodig. Dit bestemmingsplan voorziet in die herziening en verhindert tegelijkertijd de terugkeer van prostitutie naar de oude locatie op de Vecht.

5.2 Het bestemmingsplan biedt de basis om prostitutie te verplaatsen naar een locatie die minder overlast voor omwonenden geeft en veiliger is.

Omwonenden zijn bezorgd over deze ontwikkeling. Dat is begrijpelijk. Maar ook voor omwonenden betekent de nieuwe locatie een aanmerkelijke verbetering. Vanuit Overvecht is de afstand per saldo toegenomen en vormt de Einsteindreef een buffer tussen de woningen en de nieuwe locatie. Voor andere omwonenden is de verbeterde verkeerssituatie en de compactere inrichting een pluspunt. Met een slimme inrichting die met de bewoners ontworpen wordt, kunnen negatieve aspecten zoals geluid en autolichten aangepakt worden.

De prostitutiefunctie zelf is gebaat bij de verplaatsing, omdat de veiligheid door de overzichtelijkere situatie veel beter gegarandeerd kan worden.

Ontwerpvoorstel aan de raad

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling Warnaars, E.S. (Esther)
Kenmerk	15.505995
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	27 augustus 2015

Vaststelling bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 en 11 het bestemmingsplan te wijzigen;
- 2 de parkeerregeling in het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende toelichting ambtshalve te wijzigen conform paragraaf IIB van het vaststellingsrapport;
- 3 geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 de concentratie van alle raamprostitutie op één locatie als nieuw prostitutiebeleid vast te stellen
- 5 het bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPZANDPAD.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPZANDPAD-VA02.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ...

De griffier
mr. M. van Hall

De burgemeester
mr. J.H.C. van Zanen