

voorstel aan de raad

| | |
|--------------------|---|
| Opgesteld door | Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling |
| Kenmerk | 14.003150 |
| Vergadering | Gemeenteraad |
| Vergaderdatum | 10 april 2014 |
| Jaargang en nummer | 2014-26 |

Nieuwe locatie prostitutie

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 Over te gaan tot de ontwikkeling van een nieuwe locatie voor raamprostitutie op of in de nabijheid van het Zandpad voor maximaal 162 werkruimten / ramen
- 2 Vrijgeven van een voorbereidingskrediet voor de geraamde plankosten van 450.000 euro; tot het moment dat de gemeenteraad besluit over de grondexploitatie, de tijdelijke dekking van deze kosten opnemen in 'Reserve Grondexploitaties'.
- 3 Conform artikel 3.30 Wro de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen voor de realisering, zodat de besluitvorming over bestemmingsplan en omgevingsvergunning gecoördineerd wordt.
- 4 Ten behoeve van de uitwerking van de tijdelijke locatie de gemeentelijke kosten opnemen in de grondexploitatie voor de definitieve locatie.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.R. Schurink

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Burgemeester Van Zanen zal, in het kader van het ontwerpraadsvoorstel 'nieuwe locatie prostitutie', voor de raadsvergadering van 10 april a.s. een 1^e beeld geven van maatregelen ter voorkoming van overlast voor omwonenden van het nieuwe prostitutiegebied.

Burgemeester Van Zanen zal de raad te zijner tijd informeren over de procedure voor de verdelingssystematiek van de prostitutieplaatsen op de tijdelijke locatie.

Burgemeester Van Zanen zal t.z.t. de raad nader inzicht geven in de mogelijkheid van het instellen van een beheersstichting.

Wethouder Isabella zal voor de raadsvergadering van 10 april a.s. een schets geven van de parkeersituatie op de tijdelijke locatie rond het Zandpad. Voor de structurele situatie komt hij daarop terug met nadere studie van het aantal benodigde parkeerplekken.

Wethouder Isabella zal, in het kader van het ontwerpraadsvoorstel, zodra alle kosten in beeld zijn, namens het college de raad de exploitatieopzet voorleggen, inclusief de kosten verbonden aan de tijdelijke locatie en de risico's indien realisatie van de definitieve locatie onverhoopt niet doorgaat. Het aspect garantstelling wordt daarbij meegenomen.

Wethouder Isabella zal het woord "haaks" schrappen in beslispunt 1 van het raadsvoorstel 'nieuwe locatie prostitutie'.

Fracties wachten toegezegde nadere informatie af voor het innemen van een definitief standpunt.

In de raad zal een aantal aspecten opnieuw aan de orde komen zoals: beheersstichting, garantstelling (mogelijke amendering), voorkomen overlast omwonenden, participatie

vervolgtraject, de "parallelvariant".
Status: B

Bijlages

Voorstel: Voorstel_275.pdf

Bijlage: Startnotitie Ontwikkeling nieuwe locatie raamprostitutie.pdf

Bijlage: Luchtfoto met tekst.pdf

Bijlage: Locatieonderzoek .pdf

Bijlage: Raadsbrief+raamprostitutie.pdf

Bijlage: TIJDELIJKE+SITUATIE+1_500.pdf

Bijlage: Variant+1+25+maart+2014.pdf

Bijlage: Variant+2+25+maart+2014.pdf

Bijlage: Variant+3+25+maart+2014.pdf

Eerdere besluitvorming

Uitvoering

Raadsbesluit

| | |
|--------------------|---|
| Opgesteld door | Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling |
| Kenmerk | 14.003150 |
| Vergadering | Gemeenteraad |
| Vergaderdatum | 10 april 2014 |
| Jaargang en nummer | 2014-26 |

Nieuwe locatie prostitutie

Besluit

- 1 Over te gaan tot de ontwikkeling van een nieuwe locatie voor raamprostitutie op of in de nabijheid van het Zandpad voor maximaal 162 werkruimten / ramen
- 2 Vrijgeven van een voorbereidingskrediet voor de geraamde plankosten van 450.000 euro; tot het moment dat de gemeenteraad besluit over de grondexploitatie, de tijdelijke dekking van deze kosten opnemen in 'Reserve Grondexploitaties'.
- 3 Conform artikel 3.30 Wro de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen voor de realisering, zodat de besluitvorming over bestemmingsplan en omgevingsvergunning gecoördineerd wordt.
- 4 Ten behoeve van de uitwerking van de tijdelijke locatie de gemeentelijke kosten opnemen in de grondexploitatie voor de definitieve locatie.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 10 april 2014,

De griffier,

De burgemeester,

Drs. A.A.H. Smits

Mr. J.H.C. van Zanen

Context

Naar aanleiding van het intrekken van de laatste exploitatievergunning voor raamprostitutie in juli vorig jaar is onderzocht of de raamprostitutie op een andere locatie kan worden ontwikkeld. Dit heeft geresulteerd in een locatieonderzoek wat door het college in november 2013 is vastgesteld en aan de raad voorgelegd. Op basis van dit locatieonderzoek kan geconcludeerd worden dat er een geschikte locatie is om raamprostitutie op een nieuwe locatie te ontwikkelen. Deze locatie betreft de zone tussen het tankstation aan de Einsteindreef en de Rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het raadsvoorstel "Ontwikkeling nieuwe locatie raamprostitutie" is op 12 december in een gecombineerde raadscommissie besproken. Hierin wordt aan de raad voorgesteld om "over te gaan tot de ontwikkeling van een nieuwe locatie voor raamprostitutie in de omgeving Einsteindreef/RWZI voor maximaal 162 werkruimten (ramen)" en "voor de realisering ervan de gemeentelijke coördinatieprocedure toe te passen". Het raadsvoorstel is aangehouden: "de commissie vindt het voorstel nog niet besluitrijp, de locatie wordt wel akkoord bevonden, het voorstel komt –aangepast – in het nieuwe jaar terug in de commissie." Ondertussen is gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor de bestemmingsplanprocedure zoals beschreven in bijgevoegde startnotitie.

Met dit raadsvoorstel komen de eerder beslispunten terug met een nadere toelichting, en is een voorstel toegevoegd voor het vrijgeven van een voorbereidingskrediet om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Beslispunt

- 1 Over te gaan tot de ontwikkeling van een nieuwe locatie voor raamprostitutie op of in de nabijheid van het Zandpad voor maximaal 162 werkruimten / ramen

Argumenten

1.1 Deze locatie is de enige geschikte locatie voor een goede ruimtelijke inpassing van de raamprostitutie

Uit het bijgevoegde locatieonderzoek blijkt dat van de aanvankelijke drie potentiële locaties, er één locatie geschikt is om alle werkruimten goed ruimtelijk in te passen. Deze locatie betreft de zone tussen het tankstation aan de Einsteindreef en de Rioolwaterzuiveringsinstallatie. Uit de inpassingsschets blijkt dat alle 162 werkruimten inclusief voorzieningen hier kunnen worden ingepast. 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. De inrichtingsschets van het locatieonderzoek gaat nog uit van een variant waarbij terrein van de RWZI nodig is. Inmiddels is er een alternatieve variant uitgewerkt: de wandelvariant. Deze variant heeft de voorkeur omdat die volledig op gemeentelijk grondgebied ligt en daarmee definitief kan worden aangelegd zonder afhankelijk te zijn van de RWZI. De wandelvariant wordt nu verder uitgewerkt als basis voor het bestemmingsplan.

1.2 De gemeentelijke kosten voor deze ontwikkeling worden opgenomen in een dekkende grondexploitatie

Er wordt een grondexploitatie opgesteld, waarin alle kosten en opbrengsten helder in beeld worden gebracht. In deze grondexploitatie zitten alle gemeentelijke kosten om (indien nodig tijdelijke) en definitieve ontwikkeling mogelijk te maken, zoals plankosten, bouwrijp maken en overige kosten. Alle kosten in deze grondexploitatie moeten worden betaald uit een kostprijsdekkende huur voor de bouwrijpe grond. Er wordt alleen een grondexploitatie geopend met saldo nul of positief. Dat betekent dat de investeringskosten van de gemeente na een nog nader te bepalen periode zijn terugverdiend uit de verhuur van de grond. De gemeente verhuurt de grond aan een bouwer. Deze bouwer bouwt op eigen kosten portocabins en verhuurt deze aan een exploitant / coöperatie van prostituees. Deze zijn vervolgens verantwoordelijk voor de exploitatie en beheer.

Kanttekeningen

- 1.1 De wandelvariant kent nog een aantal knelpunten
Het grootste voordeel van de wandelvariant is dat deze op gemeentelijk grondgebied kan worden aangelegd. De variant bestaat uit een wandelstrook van minimaal 5 meter breed, met aan beide zijden portocabins in 1 bouwlaag. Klanten parkeren voorsnog hun auto op de huidige parkeerplaatsen langs het Zandpad en lopen vanaf daar naar de raamprostitutiezone. Aandachtspunt bij de nadere uitwerking is het zoeken naar mogelijkheden voor een ruimere opzet van het profiel zodat toezicht en handhaving nog beter georganiseerd kan worden. Ook wordt nog nagedacht over een optimale parkeeroplossing en ontsluiting geconcentreerd rondom de prostitutiezone, waardoor het langs de Vecht sociaal veiliger en aantrekkelijker wordt. Tot slot wordt nog gezocht naar een optimale inpassing van overige voorzieningen. Bij de nadere uitwerking worden, naast de betrokken gemeentelijke diensten, ook de prostituees en politie betrokken en houden we rekening met wensen van omwonenden (advies wijkraad en Bewonersplatform).
- 1.2 Een gemeentelijke garantie is mogelijk nodig voor contractering bouwer
Dit, omdat het, ten behoeve van (tijdelijke) prostitutie-units niet eenvoudig is om (voor) financiering te verkrijgen van de gebruikelijke financiële instelling. Het is heel goed denkbaar dat zij een vorm van gemeentelijke garantstelling eisen alvorens bereid te zijn te investeren in een dergelijke bestemming. Onderzocht moet nog worden of in hoeverre een vorm van garantstelling mogelijk is en welke voorwaarden daaraan moeten worden verbonden. De uitkomst ervan komt later terug in het College.

Beslispunt

- 2 Vrijgeven van een voorbereidingskrediet voor de geraamde plankosten van 450.000 euro; tot het moment dat de gemeenteraad besluit over de grondexploitatie, de tijdelijke dekking van deze kosten opnemen in 'Reserve Grondexploitaties'.

Argumenten

- 2.1 Er is werkbudget nodig om de werkzaamheden uit de startnotitie uit te voeren.
Er zijn werkzaamheden nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor zijn de plankosten geraamd. Om de werkzaamheden uit te voeren, is werkbudget nodig en daarvoor moet (zoals gebruikelijk) een voorbereidingskrediet worden vrijgegeven. Deze kosten worden uiteindelijk opgenomen in de grondexploitatie, en worden betaald uit een kostprijsdekkende huur voor de bouwrijpe grond. Er wordt alleen een grondexploitatie geopend met saldo nul of positief. De grondexploitatie wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld door college en daarna aan de raad voorgelegd. De REO-plankosten van 450.000 euro betreffen alleen de kosten voor de planologisch juridische procedure, overige kosten van andere eenheden worden later apart in beeld gebracht. De voorfinanciering wordt gedekt uit de 'Reserve Grondexploitaties'.

Kanttekeningen

- 2.1 De grondexploitatie moet nog door de raad worden vastgesteld
De grondexploitatie wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld door college en daarna aan de raad voorgelegd. Indien de raad de grondexploitatie vaststelt, zijn de kosten van het voorbereidingskrediet gedekt. Zolang geen sprake is van een vastgestelde, dekkende grondexploitatie, bestaat het risico dat de voorbereidingskosten ongedekt blijven. Indien de grondexploitatie niet wordt vastgesteld worden de kosten in eerste instantie gedekt uit de 'Reserve Grondexploitaties'. Vanwege het risico dat dit onvoldoende is, wordt het risico "niet openen grondexploitatie nieuwe raamprostitutielocatie" toegevoegd aan het gemeentebrede risicomodel

Beslispunt

- 3 Conform artikel 3.30 Wro de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen voor de realisering, zodat de besluitvorming over bestemmingsplan en omgevingsvergunning gecoördineerd wordt.

Argumenten

- 3.1 Dit is nodig om zo snel mogelijk tot realisatie over te kunnen gaan
Om een nieuwe locatie voor prostitutie mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt aangepast. Om de totale proceduretijd tot en met vaststelling en beroepstermijn te verkorten en dus zo snel mogelijk tot plaatsing van de portocabins over te kunnen gaan, is het noodzakelijk een coördinatieregeling toe te passen. Deze regeling houdt in dat het bestemmingsplan gelijktijdig met de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd. Hiermee wordt de termijn bij een eventuele gang naar de Raad van State gemaximaliseerd tot 6 maanden. Bovendien is er dan geen separaat beroep mogelijk tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, omdat die bij coördinatie in de bestemmingsplanprocedure getrokken wordt.
Het streven is om op korte termijn een bouwer te contracteren die op eigen kosten de portocabins gaat bouwen en verhuren. Dit betekent dat de bouwer ook het Definitief Ontwerp van de cabins maakt en de omgevingsvergunning indient.

Beslispunt

- 4 Ten behoeve van de uitwerking van de tijdelijke locatie de gemeentelijke kosten opnemen in de grondexploitatie voor de definitieve locatie.

Argumenten

- 4.1 Er is dekking nodig voor de gemeentelijke kosten voor de tijdelijke locatie.
Ook voor de ontwikkeling van de tijdelijke locatie op korte termijn worden gemeentelijke kosten gemaakt, zoals plankosten, bouwrijp maken en overige kosten. Voor de dekking ervan, worden de kosten opgenomen in de grondexploitatie van de definitieve locatie. Alle kosten in deze grondexploitatie moeten worden betaald uit een kostprijsdekkende huur voor de bouwrijpe grond. Er wordt alleen een grondexploitatie geopend met saldo nul of positief. De voorfinanciering voor de GREX wordt gedekt uit de 'Reserve Grondexploitaties'.