

**Locatieonderzoek raamprostitutie
en
ruimtelijke inpassing voorkeursvariant**

november 2013

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente heeft 25 juli 2013 de laatste vergunning voor raamprostitutie ingetrokken. Hierdoor verliezen prostituees hun werkplek op het Zandpad en de Hardebollenstraat. De gemeente Utrecht werkt nu aan een toekomstvisie voor de raamprostitutie. Daarbij is de vraag gesteld of het ook mogelijk is om de raamprostitutie op een andere plek dan de huidige plekken te vestigen (al dan niet tijdelijk).

1.2 Rol gemeente

De gemeentelijke taak bij verplaatsen is het planologisch maken dat er op een andere locatie de nodige voorzieningen kunnen worden geplaatst. Ook het bouwrijp maken kan tot de taak van de gemeente behoren. Voor de daadwerkelijke realisatie moet een partij worden gevonden, die bereid is de voorzieningen te realiseren, te financieren en te exploiteren. Dit kan een exploitant zijn, maar dit kan ook de coöperatie zijn.

In dit locatieonderzoek is niet gezocht naar een alternatieve locatie in bestaande gebouwen: het is geen gemeentelijke taak om bij eigenaren van gebouwen te peilen of zij hun pand voor prostitutiedoeleinden beschikbaar willen stellen. Mocht er een vastgoedeigenaar of een exploitant zelf met een voorstel komen voor inpassing in bestaand vastgoed, dan kunnen we als gemeente beoordelen of we dit initiatief kansrijk achten en dit planologisch mogelijk willen maken.

1.3 Quick scan

Om te beoordelen of het haalbaar is om een alternatieve locatie te vinden, is een quick scan uitgevoerd: zijn er, met een blik op de kaart, maar zonder nader locatieonderzoek, al mogelijkheden in Utrecht voor een andere plek dan de huidige Zandpad of Hardebollenstraat? Uit de quick scan blijkt dat er drie kansrijke locaties zijn: een strook langs de RWZI dwars op het huidige Zandpad, een stuk openbaar gebied langs de Elektronweg en een deel van een terrein in Westraven dat te koop is aangeboden. Daarnaast waren andere opties nog niet uitgesloten, hiervoor was nader onderzoek op basis van uitgewerkte criteria nodig.

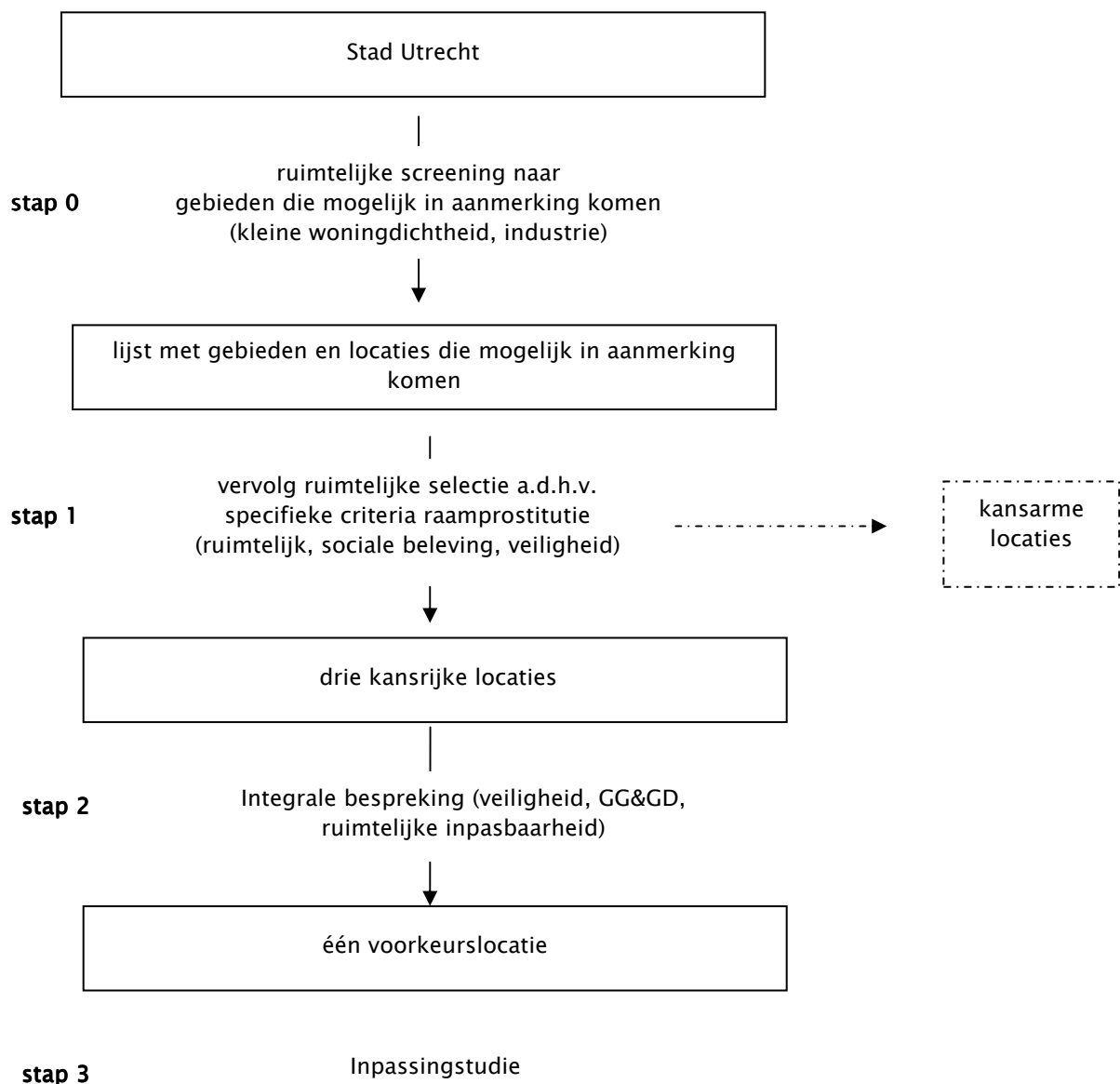
2 Programma van eisen

In bijlage 1 staat het programma van eisen. Deze is opgesteld door GG&GD, Veiligheid en REO. We zijn op zoek naar:

- een locatie waar een 24-uurs voorziening voor raamprostitutie mogelijk is
- een locatie waar voldoende ruimte is om 162 werkplaatsen (in bijvoorbeeld portocabins) te plaatsen
- met voldoende plek voor parkeren (conform huidige parkeernorm van 1 parkeerplaats per voorziening)
- goed bereikbaar per auto
- geen overlast in de omgeving, dus niet te afgelegen, maar ook niet in te dicht woongebied
- sociaal veilig inpasbaar is (overzichtelijk en met goede verlichting), niet in de buurt van de tippelzone en waar ook ruimte is voor toezicht en hulpverlening.

3 Afweging potentiële locaties

Zoals gezegd zijn er uit de quick scan drie potentiële locaties naar voren gekomen. Om er zeker van te zijn dat er geen andere locatie over het hoofd is gezien, is t.b.v. dit locatieonderzoek een stap terug gezet. Eerst zijn de gebieden geselecteerd die mogelijk in aanmerking komen voor (stap 0). Binnen deze gebieden is gekeken of er – met het programma van eisen (bijlage 1) erbij – andere potentiële locaties zijn dan die uit de quick scan naar voren zijn gekomen (stap 1). Hier en geen extra locaties bij. (in bijlage 2 een lijst met kansarme locaties). De drie kansrijke locatie zijn integraal beoordeeld (ruimtelijk, veiligheid en GG&GD) (stap 2). Conclusie hieruit was dat er één locatie is waar alle voorzieningen ruimtelijk inpasbaar zijn. Voor deze locatie is een nadere inpassingstudie gedaan (stap 3).

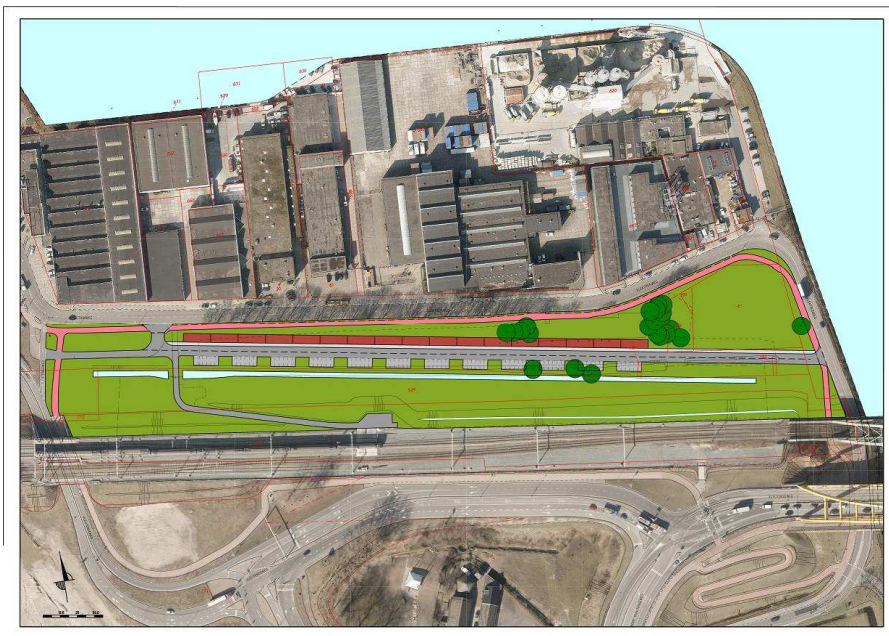


4 Nadere beoordeling potentiële locaties

4.1 Elektronweg

Aan de noordzijde van de Gele Brug over het Amsterdam Rijnkanaal, op Industrierrein Lage Weide, ligt de Elektronweg. Dit is een doorgaande weg met name van en naar bedrijventerrein Lage Weide. Tussen de Elektronweg en het spoor ligt een zone openbare ruimte. In deze zone ligt een strook gemeentegrond waarop (kleine) bomen en struiken staan. De ontsluiting is goed te organiseren en openbaar vervoer is in de buurt. Daarnaast ligt het op een bedrijventerrein en zijn er in de directe omgeving geen woningen.

Voor deze locatie is een inrichtingsschets gemaakt. Hieruit blijkt dat er niet meer dan ca. 65 werkplaatsen in te passen zijn. Daarnaast zal het toevoegen van een 24-uurs voorziening als raamprostitutie in de omgeving een grote verandering teweeg brengen. Tot slot moeten we er rekening mee houden dat er een grote verkeersaantrekkende werking is, want – naast de wettelijke toets op luchtkwaliteit – verkeerskundig lastig in te passen is.



4.2 Westraven

In Westraven liggen twee terreinen (van Shell en RVOB) die momenteel te koop worden aangeboden. Mogelijk wordt deze grond door de BRU aangekocht ten behoeve van een nieuwe busremise, al is dit traject nog onzeker. Er zou dan ruimte kunnen zijn om op een deel van het terrein de raamprostitutie in te passen. De stedelijke ligging is goed. De ontsluiting is goed te organiseren en bestaande bus- en tramhaltes liggen op korte afstand. In de directe omgeving staan geen woningen.

De aanwezige bodemverontreiniging en externe veiligheidscontouren belemmeren echter de realisatie van de raamprostitutie. Ten behoeve van een 24-uurs voorziening als deze, dient deze bodemverontreiniging gesaneerd te worden. De externe veiligheidscontour ten gevolge van het naastgelegen terrein is dusdanig dat er geen ruimte over blijft voor inpassing van de raamprostitutie.

4.3 RWZI/dwarspad

Tussen de Einsteindreef en de RWZI, haaks op de Vecht, ligt een groenzone, gedeeltelijk begroeid met bomen. Deze groenzone biedt ruimte voor het inpassen van 162 werkplaatsen voor prostituees, inclusief parkeervoorzieningen. Die inpassing is mogelijk voor het gehele programma als een gedeelte van de RWZI-gronden worden aangekocht. 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. Door het feit dat deze alternatieve locatie zo dicht bij het huidige Zandpad ligt, is de omgeving bekend met het verschijnsel.

Overleg met HDSR (eigenaar RWZI) is nodig om tot een definitieve inrichtingsschets te komen omdat het deels op hun terrein ligt.

4.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat alleen de locatie RWZI geschikt is als alternatieve locatie voor inpassing van 162 werkplaatsen van de raamprostitutie. Voor deze locatie is in hoofdstuk 5 een nadere inpassingstudie gedaan.

5 Inpassingstudie voorkeursvariant

5.1 Ligging en omgeving

In de oksel van de Einsteindreef en de Brilledreef ligt een Rioolwaterzuiveringinstallatie. Dit terrein wordt aan de zuidwestkant begrensd door de Vecht. De RWZI-locatie is één van de locaties uit het DSM (Dynamisch Stedelijk Masterplan). Doelstelling voor dit gebied is, onder meer, om het gebied uit haar isolement te halen. Directe verbindingen met Ondiep en winkelcentrum Overvecht zijn gewenst. Het gebied kan, volgens het DSM, ontwikkeld worden tot 'dorp in de stad', met aandacht voor groen, wonen en recreatie. Ook andere functies dan wonen zijn denkbaar.

Ten noorden van de groenzone, aan de overkant van de Einsteindreef, staat het voormalige Mesos-ziekenhuis. Een ontwikkelaar heeft plannen om deze locatie te transformeren tot woningbouwlocatie. Na realisering van dit alternatief kunnen de huidige boten verdwijnen, waardoor de Vecht beter beleefbaar wordt, wat de plannen voor het Mesosterrein ten goede komt, alsook de RWZI, als deze tot herontwikkeling komt.

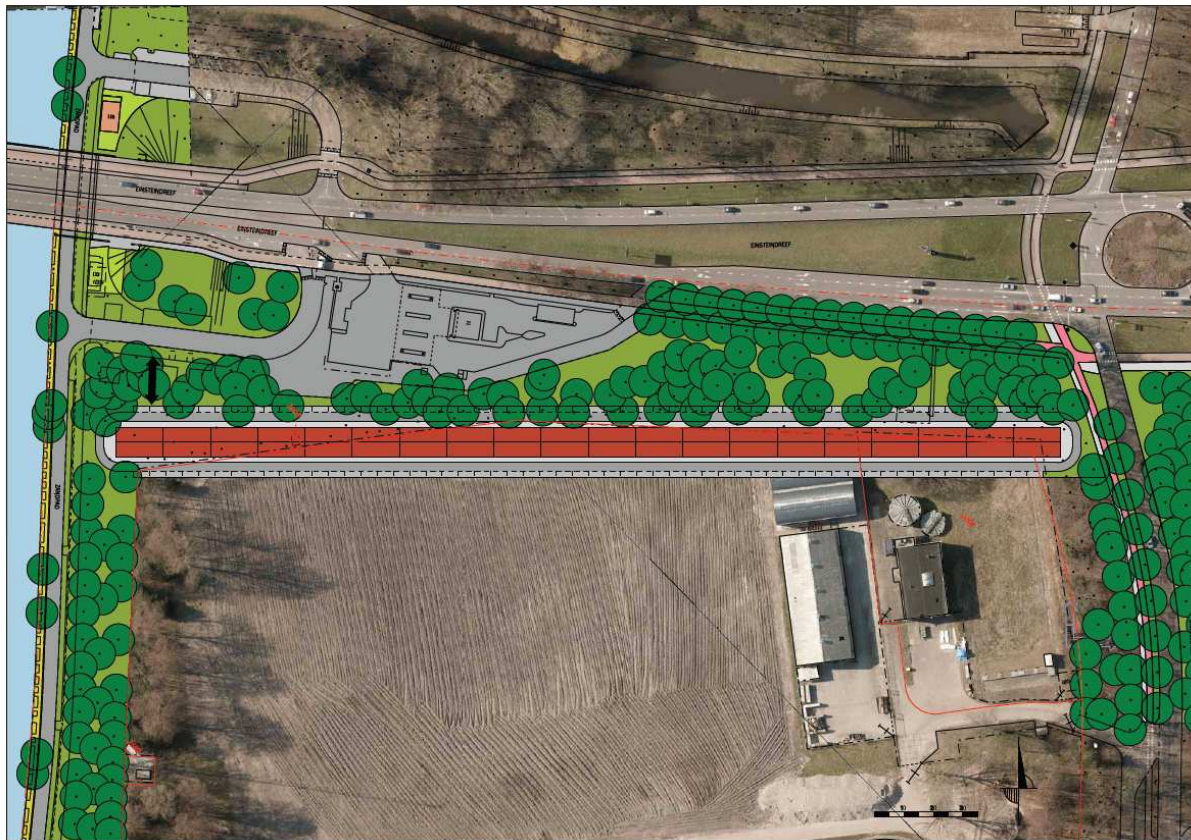
5.2 Inpassingvarianten

Er is een drietal varianten uitgewerkt (zie bijlage):

- a. Volledig op gemeentelijk grondgebied.
- b. Zo veel mogelijk op gemeentelijk grondgebied.
- c. Hoogwaardige inpassing.

Van deze varianten, is variant c de enige variant waar alle voorzieningen/kamers kunnen worden ingepast. De portocabins zijn overzichtelijk en in een aaneengesloten rij inpasbaar. Daarnaast gaat variant c het minste ten koste van de groenstrook en de bomen en heeft het de meeste afstand tot de Einsteindreef is dus de (groene) buffer optimaal. Ook is de verkeerscirculatie het beste in te passen, al is een nader onderzoek naar inpassing van alle parkeerplaatsen nog nodig. De kosten voor bouwrijp maken en grondaankoop zijn ca. € 2,5 miljoen¹.

¹ globale raming op basis van schetsen van varianten. Geraamd zijn de kosten voor het aanpassen van de noodzakelijke infrastructuur (wegen, parkeerplaatsen, trottoirs, riolering en verlichting)



5.3 Onderzoek

Verkeer

De nieuwe locatie kan worden ontsloten via de huidige ontsluiting bij de Einsteindreef of via de Brailledreef. Dit kan in beide gevallen in de vorm van een halve aansluiting (zonder verkeerslichten). Voor de Brailledreef is het bestaande fietspad een aandachtspunt, daar is mogelijk een kleine verlegging nodig om de afslaande auto's voldoende zicht op de fietsers te geven. Voor de herontwikkeling van de Vechtoever is het wenselijk om de ontsluiting via de Brailledreef te organiseren. Nader verkeerskundig onderzoek is nodig om te bepalen of dit mogelijk is.

Milieu categorie

Vanuit milieu wordt een seksinrichting beschouwd als een niet-woonfunctie: dit betekent geen geluidgevoelige functie. Als referentie voor de eventuele milieubelastende activiteiten wordt de categorie 'overige dienstverlening' gehanteerd. Dat betekent dat het een bedrijf in de categorie B1 van de bedrijvenlijst voor gebieden met functiemenging valt, maar vanwege de grote verkeersaantrekkende werking in categorie C valt. Omdat het een niet-woon of andere gevoelige bestemming/functie betreft is er vanuit het milieuspoor (bijvoorbeeld geluid of geur van de RWZI) geen directe belemmering.

Geluid

Het bedrijventerrein van de rioolwaterzuivering is gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder, waarvan de grens samen valt met de eigendomsgrens van de RWZI. Binnen een zone rondom het gezoneerde terrein (ligt nu op de Einsteindreef) kunnen geen geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. De raamprostitutie is geen geluidgevoelige bestemming.

Bij een bestemmingsplanwijziging t.b.v. een nieuwe locatie voor raamprostitutie, dient de geluidzone van de RWZI wel een nieuwe begrenzing te krijgen, die samenvalt met de nieuwe eigendomsgrens van

de RWZI, om te voorkomen dat het bestemmingsverkeer van de raamprostitutie meetelt voor de cumulatie van alle geluidbronnen op het bedrijventerrein. Hierdoor zou de zone in de richting van de Mesoslocatie opschuiven, en op deze locatie wordt mogelijk woningbouw ontwikkeld.

Geur

Geuruitstoot die zich verspreidt via de lucht veroorzaakt in de woon- en leefomgeving geurbelasting. Voor de zuiveringsinstallatie grondwatersanering Griftpark is in de geldende milieuvergunning een geurnorm opgenomen. Uit diverse onderzoeken blijkt dat de werkelijke geurbelasting in de omgeving lager is dan in de milieuvergunning is opgenomen, doordat de RWZI sinds de vergunningverlening meer geurmaatregelen heeft getroffen. De raamprostitutie is geen geurgevoelige bestemming, daar vormt de aanwezigheid van RWZI geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

De locatie aan de Einsteindreef is geen knelpunt locatie uit het oogpunt van luchtkwaliteit. De beoogde locatie ligt aan dezelfde aanrijroute als de huidige raamprostitutie bij het Zandpad. De verkeersaantrekkende werking verandert daardoor niet.

Groen en bomen

De locatie ligt niet in de hoofdgroenstructuur. De strook bevat bomen die onder de velverordening vallen (stamdiameter meer dan 15 cm.) en onderbeplanting. Omdat de bomen gezamenlijk zijn opgegroeid en veel dichter bij elkaar staan dan in een laan, zijn ze niet verplantbaar. De conditie van de bomen is matig tot goed, met hier en daar dood hout, scheefgroei en eenzijdige kronen.

Flora en Fauna

In de Nationale Databank Flora en Fauna is alleen informatie te vinden over de aanwezigheid van de gewone dwergyleermuis in het plangebied. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Dit betekent dat het vellen van bomen buiten het broedseizoen moet gebeuren. Een quickscan is nodig om te bepalen welke soorten verwacht kunnen worden, en of er een jaarond onderzoek nodig is. Als er verblijfplaatsen of jaarond beschermde nesten worden gevonden, is een ontheffingsprocedure nodig. Het is echter niet erg waarschijnlijk dat hier jaarond beschermde nesten voorkomen. Verder geldt te allen tijde de zorgplicht: zorgvuldig omgaan met (minder zwaar) beschermde soorten, bv. egels verplaatsen).

6 Vervolgstappen

6.1 Bestemmingsplanprocedure

Voor het (tijdelijk) plaatsen van portocabins t.b.v. raamprostitutie, is altijd een planologische procedure nodig. De bestemming raamprostitutie is nergens anders vastgelegd, je kijkt dus af van het bestemmingsplan. Juridisch kan het op twee manieren worden geregeld.

De eerste is een projectbesluit, waarin op basis van een omgevingsvergunning besloten wordt dat er (tijdelijk) van de bestemming mag worden afgeweken. De beslisbevoegdheid ligt bij het college, maar het college kan ervoor kiezen om het collegebesluit voor te leggen aan de raad. Dit besluit ligt open voor beroep en hoger beroep bij de rechtbank, wat vertragend kan werken.

De tweede is een bestemmingsplanprocedure. De beslisbevoegdheid ligt bij de raad. Na vaststelling van bestemmingsplan (en eventueel beroep bij Raad van State) moet nog wel een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen worden verleend. Ook die staat open voor bezwaar en beroep, maar veel succes heeft zo'n beroep niet omdat het bestemmingsplan leidend is.

6.2 Ontwikkeling

Om de ontwikkeling van de voorkeursvariant mogelijk te maken, is overeenstemming met de HDSR (eigenaar RWZI) nodig, omdat het deels op hun terrein ligt. De HDSR heeft aangegeven eventuele medewerking te koppelen aan het mogelijk maken van de herontwikkeling van het RWZI terrein en dit van tijdelijke aard is. Het is afhankelijk van de aard van de overeenkomst met de HDSR hoe de realisatie van de nieuwe locatie mogelijk kan worden gemaakt.

6.3 Planning

In de bijlage is een gedetailleerde planning opgenomen. Na het collegebesluit over locatiekeuze en de daaropvolgende raadsbehandeling, kan gestart worden met de aanbestedingsstrategie voor de ontwikkeling en exploitatie van de voorzieningen. Tegelijkertijd starten we met de voorbereidingen van het bestemmingsplan en de voorbereidingen voor het inrichtingsplan en bouwrijp maken van de openbare ruimte. Het concept Voorlopig Ontwerp hiervan is de basis voor de aanbesteding van een marktpartij (nieuwe eigenaar/exploitant). Parallel hieraan worden afspraken gemaakt met de HDSR over de grondverwerving. Na gunning aan een marktpartij, kan gestart worden met de bouw. Vroegst mogelijke realisatie is dan juli 2015.

De definitieve planning is afhankelijk van een aantal keuzes over bijvoorbeeld tijdelijkheid van locatie, bestemmingsplanprocedure en aanbesteding van een partij.

De belangrijkste stappen zijn:

Locatiekeuze	4 ^e kwartaal 2013
Bestemmingsplan Vorbereiding Procedure (<i>start na contractering HDSR en contractering marktpartij ontwikkeling en exploitatie</i>)	1 ^e helft 2014 3 ^e kw 2014 – 1 ^e kw 2015
Traject HDSR	1 ^e helft 2014
Inrichtingsplan en bouwrijp maken	1 ^e helft 2014
Aanbesteding marktpartij Vorbereiding en selectie Gunning	1 ^e helft 2014 3 ^e kw 2014
Realisatie	1 ^e helft 2015

Bijlagen

1. Programma van Eisen
2. Ruimtelijke screening potentiële gebieden en locaties
3. Variantenstudie RWZI locatie
4. Planning

Bijlage 1 Programma van Eisen

Eisen t.a.v. ruimtelijke inpasbaarheid:

- o voorzieningen/kamers
 - o 162 voorzieningen/kamers van elk 4 x 5 meter. Dit kan in de vorm van tijdelijke portocabins van 16x5 meter met 4 ruimtes of meer definitief in de vorm van nieuwbouw/verbouw.
 - o sanitaire voorzieningen per voorziening/kamer (douche, toilet en wastafel)
 - o keukentje per groep van vier voorzieningen/kamers
 - o voldoen aan eisen t.a.v. hygiëne, beheer en veiligheid (kwaliteitscontrole GG&GD)
- o HAP post:
 - o de HAP post dient op een zelfde wijze worden ingericht als de huidige situatie
 - o er moeten 2 gereserveerde parkeerplekken zijn voor hulpverleners
- o ontsluiting:
 - o klanten moeten de mogelijkheid hebben om zowel lopend als vanuit de auto langs alle voorzieningen/kamers te kunnen lopen of rijden. Dit kan door de kamers langs één rechte weg te situeren, maar het kan ook in een pleintje vormgegeven worden.
 - o parkeren: per voorziening/kamer één parkeerplek².
 - o parkeren in de beurt van de voorzieningen maar het mag de overzichtelijkheid niet in de weg staan (zichtlijnen t.b.v. beheer/sociale veiligheid)
 - o eventueel doorgaand verkeer (fietspad?) moet fysiek gescheiden zijn van toegangsverkeer (zoals nu het geval is).
- o rekening houden dat er ergens een voorziening voor beheerders/exploitatie moet komen, kan verantwoordelijkheid van exploitant zijn, maar de ruimte moet er wel zijn.

Eisen t.a.v. bereikbaarheid:

- o de tippelzone moet goed bereikbaar zijn voor prostituees, al zal dat op de meeste plekken in de stad goed geregeld zijn.

Eisen t.a.v. (sociale) veiligheid:

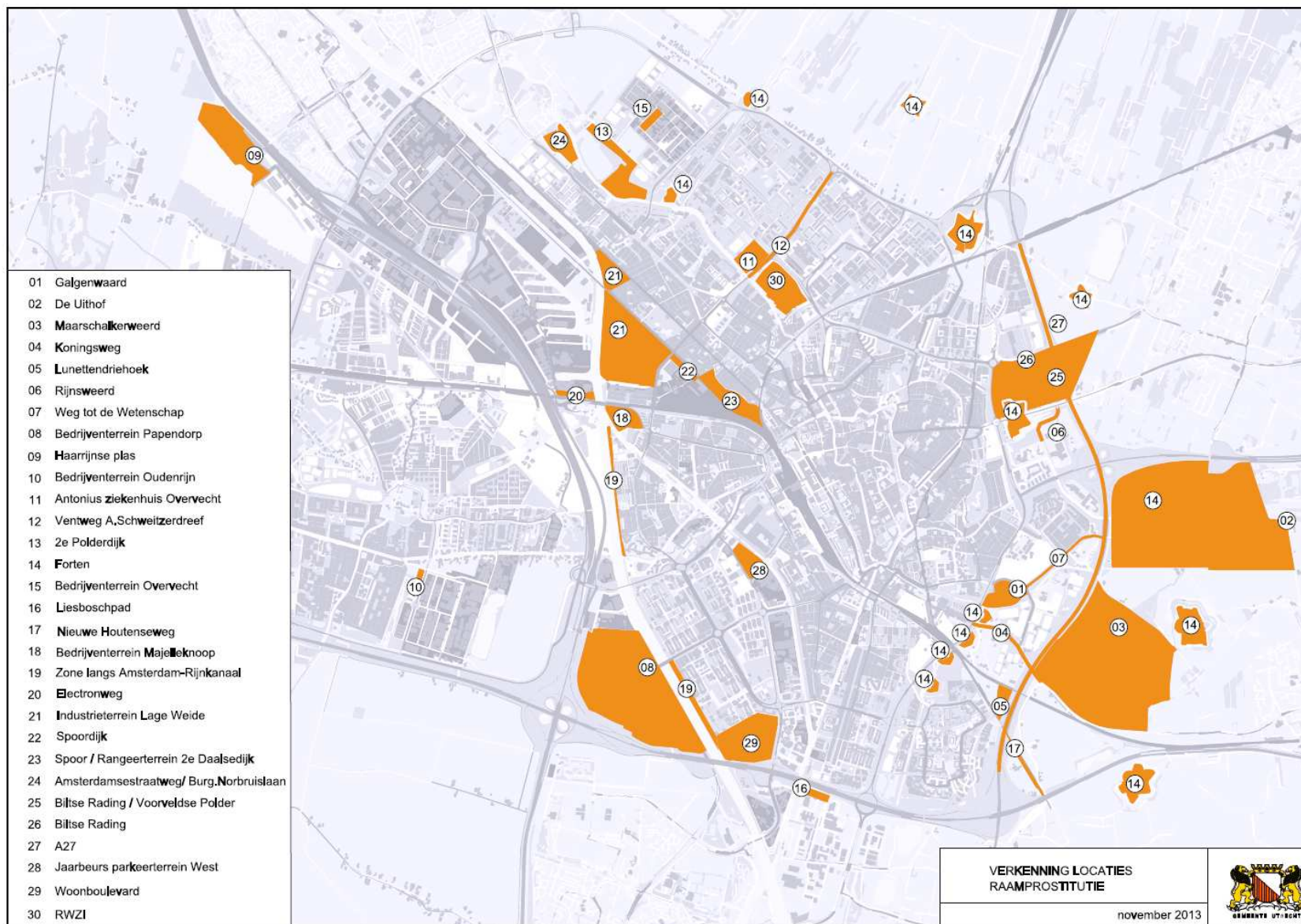
- o de politie moet in staat zijn het gehele prostitutiegebeuren goed te overzien en binnen de huidige politiecapaciteit
- o de fysieke inrichting moet zodanig zijn ingericht dat prostituees, toezichthouders en hulpverleners veilig kunnen werken (denk aan openbare verlichting, beschoeiing et cetera)

Eisen t.a.v. omgeving

- o een omgeving waarin een dergelijke *24-uurs voorziening* zonder overlast voor het functioneren van de buurt inpasbaar is.
- o niet op een doorgaande weg: door ruimtelijke situering en verkeersoplossing moet het voor alle verkeersdeelnemers mogelijk/ logisch zijn, om voor de raamprostitutie een andere route te kiezen dan voor ontsluiting van woningen/ overige bestemmingen
- o door andere functies (wonen/ bedrijvigheid) omgeven worden, maar wel op voldoende afstand van de woonbebouwing

² Conform huidige verhouding 1 parkeerplek per voorziening

Bijlage 2 Ruimtelijke screening potentiële gebieden en locaties



Ruimtelijke screening potentiële gebieden en locaties

	Locatie	Argument
Oost	1. Galgenwaard	De functie en de vele activiteiten combineren slecht met een 24-uurs voorziening voor raamprostitutie
	2. Uithof	Ten oosten liggen een aantal weilanden. Deze zijn slecht bereikbaar met de auto en bestemd voor recreatie. In het gebied is lang een serieverkrachter actief geweest. Tot slot is het geen gemeentelijke grondgebied. Vanuit bovengenoemde ruimtelijke en omgevingsfactoren is dit gebied niet geschikt voor raamprostitutie.
	3. Maarschal-kerweerd	Een gebied dat gebruikt wordt voor recreatie en sportvoorziening (waaronder sportpark met atletiekbaan en moestuinen). De combinatie van de huidige voorzieningen met raamprostitutie is onwenselijk.
	4. Koningsweg	Deze weg heeft een landschappelijke en culturele waarde. Er liggen sportvoorzieningen en woningen rondom. De combinatie van het huidig gebruik van en rondom de weg met raamprostitutie is onwenselijk.
	5. Lunetten-driehoek	Ingeklemd tussen twee sporen en de A27 ligt een braakliggend stuk grond. Er loopt een rechtstreekse fietsverbinding met Utrecht Oost en een wandelpad richting de landgoederen. Ook wordt er gesproken over mogelijke woningen voor opvang van dak- en thuislozen. Raamprostitutie combineert niet met de voorziening voor dak- en thuislozen, omdat het bij beiden om kwetsbare groepen gaat.
	6. Rijnsweerd	Archimedeslaan tussen Biltsestraatweg en Galileiweg. Op kantorenpark Rijnsweerd bevinden zich o.a. het Provinciehuis en Hogeschool Utrecht. Deze zijn 's avonds gesloten. Het gebied is goed bereikbaar met de bus. Het is een fietsroute richting De Bilt. In de directe omgeving ligt natuurpark Bloeyendaal en een volkstuinencomplex. Dit park is vanaf meerdere routes bereikbaar. In de directe omgeving liggen geen woningen. De ruimtelijke inpassing en sociale veiligheid zijn niet optimaal.
	7. Weg tot de Wetenschap	Als verbinding tussen het centrum en de Uithof, loopt de Weg tot de Wetenschap. Hier komt ook een HOV-baan langs. Daarnaast is het een belangrijke route naar de sportvoorzieningen, recreatievoorzieningen en natuurgebieden (kano- verhuur, zwembad, Maarschalkerweerd, Kromme Rijn, Amelisweerd, pannekoekenhuis Rhijnauwen), en een fietsroute voor studenten tussen de stad en de Uithof. De overzijde is een evenemententerrein. Vanuit veiligheidsoverwegingen qua ligging naast het stadion en het intensieve gebruik van de route door fietsers, waaronder kinderen en studenten, is deze locatie niet geschikt voor een 24-uurs voorziening voor raamprostitutie.
Leidsche Rijn en Vleuten – De Meern	8. Bedrijven-terrein Papen-dorp	Het betreft een hoogwaardig kantoren- en bedrijventerrein en is als zodanig niet geschikt.
	9. Haarrijnse-plas	De strook tussen de Haarrijnseplas en de A2 is grotendeels nog niet bebouwd. Er is nu één bedrijfspand op het bedrijventerrein gevestigd. Er komen nog onder andere woningen en bedrijven bij. Ook strand Haarrijn ligt er en wordt 's zomers druk bezocht. De gemeente heeft de Haarrijnseplas aangewezen als evenementenlocatie. Een 24-uurs voorziening voor raamprostitutie gaat niet samen met de toekomstige functie wonen en het huidige strandbad.
	10. Bedrijven-terrein Ouden-rijn	Langs de ontsluitingsweg Oudenrijnse weg is voldoende ruimte op de ventweg (Landzicht) en in een brede groenstrook. De weg ligt naast een doorgaande route (dus genoeg verkeer), breed, verlicht en van twee richtingen benaderbaar. De basisveiligheid is daarmee gewaarborgd. Aan

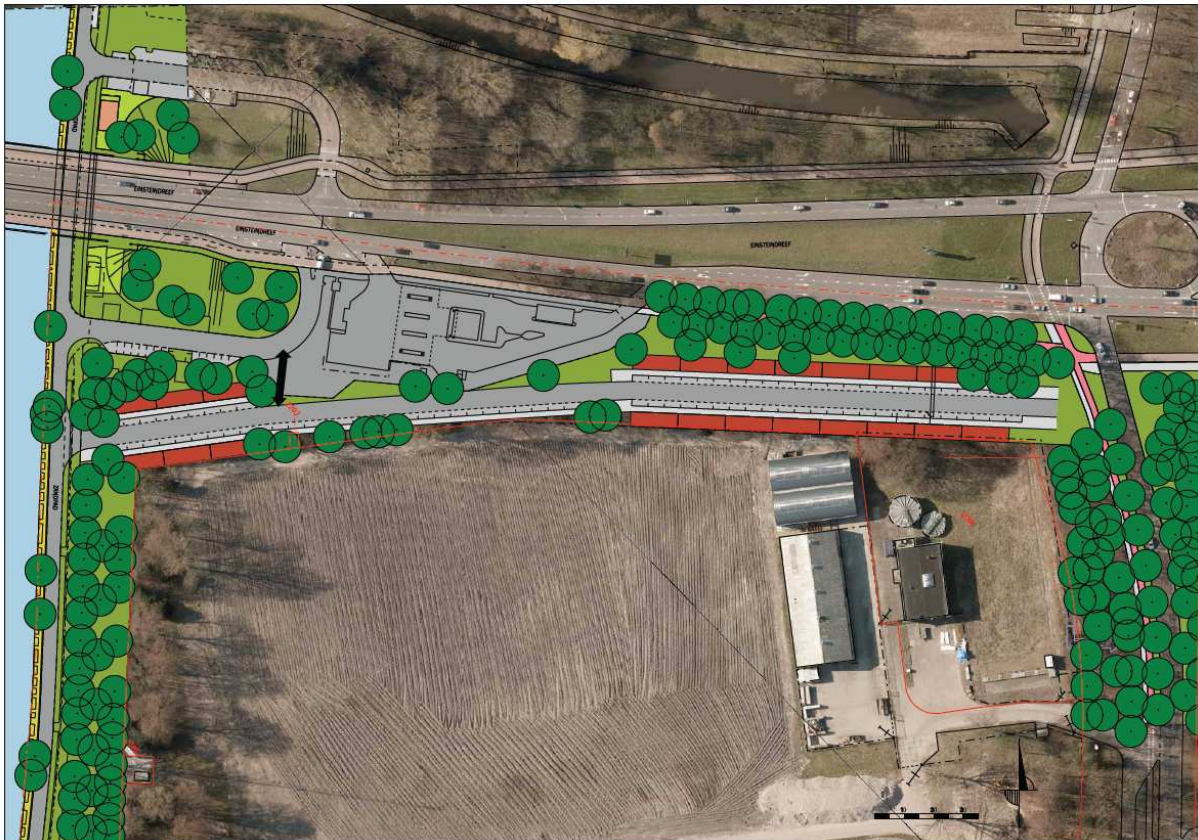
		de Landzicht liggen autodealers. een 24-uurs voorziening voor raamprostitutie op deze locatie zal klachten opleveren vanwege mogelijke imago schade. De locatie heeft enkele positieve kenmerken, maar ligt zodanig ver van de bestaande stad dat dit als onwenselijk wordt beschouwd.
Overvecht	11. Antonius ziekenhuis Overvecht	De Mesos locatie is geen gemeenteground, hier is een ontwikkelaar bezig met een woningbouwplan.
	12. Ventweg Albert Schweitzerdreef en Gageldijk	Erg veel woningen in de buurt en de achterliggende weilanden zijn verbonden met recreatiegebied Noorderpark. Beide combineert niet goed met een een 24-uurs voorziening voor raamprostitutie.
	13. Rand Utrecht: 2 ^e Polderdijk	Groene recreatielob, dus niet geschikt om te combineren met een tippelzone.
	14. Forten	Veel recreatief gebruikt, dus niet geschikt om te combineren met een 24-uurs voorziening voor raamprostitutie.
	15. Bedrijventerrein Overvecht (loods)	Op dit terrein zijn loodsen geplaatst, wellicht kan hier een gebouwde tippelzone komen. Echter, de loodsen bieden onvoldoende ruimte en het zou het bedrijventerrein Overvecht qua imago geen goed doen.
Zuid	16. Liesboschpad	Aan de zuidkant van wijk Zuid loopt de Verlengde Hooggravenseweg onder de A12 door naar het Liesbosterrein. Het Liesboschterrein (gemeente Nieuwegein) is een bedrijventerrein. De Verlengde Hooggravenseweg loopt hier dood en wordt daarom niet gebruikt, behalve voor parkeerruimte. De beschikbare ruimte is echter beperkt. Daarnaast ligt de locatie op de gemeentegrens met Nieuwegein, waardoor medewerking met de aangrenzende Nieuwegein en intensieve afstemming en samenwerking voor toezicht en handhaving nodig is.
	17. Nieuwe Houtenseweg	Ten oosten van de A27 ligt de Nieuwe Houtenseweg. Aan de oostzijde ligt een groenstrook naast het spoor. De locatie ligt echter aan een doorgaande regionale fietsroute tussen Utrecht en Houten. Dit is naast de enige woon-werk verbinding tussen Houten en Utrecht, ook in de avonduren gebruikt door fietsers en sporters. Dit combineert niet goed met een 24-uurs voorziening voor raamprostitutie.
West	18. Bedrijventerrein Majellaknoop/ DE	Onvoldoende ruimte en te dicht bij woningen. Er zijn dus geen ruimtelijke mogelijkheden om raamprostitutie in te passen.
	19. Zone langs Amsterdam Rijnkanaal	Geen andere alternatieve mogelijkheid, dan eerder genoemd, omdat er woningen of sportvelden liggen. Er zijn dus geen ruimtelijke mogelijkheden om voor raamprostitutie in te passen.
Noordwest	20. Industrie-terrein Lage Weide	Op dit industrieterrein lijken sommige locaties mogelijk, zoals de Havenweg of voetpad Demka terrein. Voor een volledige inpassing van de raamprostitutie is echter meer ruimte nodig dan beschikbaar is.
	21. Spoordijk	Op de Cartesiusdriehoek staan bedrijven en loodsen. Het gebied is begrensd door spoor en een drukke weg. Tegen het spoor ligt de Spoordijk: een doodlopende weg. De ruimte is echter zeer beperkt. Daarnaast is de grond niet in eigendom van de gemeente.
	22. Spoor/rangeer-terrein 2 ^e Daalsewijk	De toegang er naartoe loopt door een woongebied. En het is gelegen pal naast een woongebied. Vanwege deze omgevingsfactoren is inpassing van een 24-uurs voorziening voor raamprostitutie niet wenselijk en mogelijk.
	23. Amsterdamsstraatweg / Burg.	Niet geschikt omdat het bestemd is voor weiland en natuurgebied.

	Norbuislaan	
Noordoost	24. Biltse Rading/Voorveldse Polder	In de directe omgeving zijn recreatieve- en culturele functies aanwezig, dus niet geschikt om te combineren met een 24-uurs voorziening voor raamprostitutie. De Voorveldse Polder is een park met hoge recreatiewaarde, dat in de toekomst nog meer gebruikswaarde krijgt voor de nieuwe woonwijk Veemarkt.
	25. Biltse Rading	Naast deze doorgaande route liggen weilanden. Er is ruimte, maar het is een behoorlijke 'verbouwing' van de openbare ruimte. Het heeft de bestemming natuurlandschap. Ook wordt naast de Biltse Rading de nieuwe woonwijk Veemarkt ontwikkeld.
	26. A27	Ten oosten van de A27 liggen weilanden. Het heeft de bestemming natuurlandschap en de grond is in eigendom van de Stichting Utrechts Landschap. Iets verderop ligt de gemeentegrens met Bunnik.
Zuidwest	27. Jaarbeurs-parkeerterrein aan de westzijde van het Merwedekanaal	Meer dan genoeg ruimte bij de parkeervoorzieningen. De parkeervoorzieningen worden echter zeer intensief gebruikt, ook 's avonds. Daarnaast ligt het vlakbij de Merwedekanaalzone deelgebied 4, waar woningen komen. Er zijn dus geen ruimtelijke mogelijkheden voor inpassing van raamprostitutie.
	28. Woonboulevard	Geen ruimtelijke mogelijkheden en onwenselijk in verband met het imago van de woonboulevard.

Bijlage 3 Inpassingvarianten voorkeurslocatie

Kenmerken variant A: volledig op gemeentelijk grondgebied

Deze variant heeft drie nadelen: er is slechts ruimte voor 80 voorzieningen/ramen en deze zijn niet als een aaneengesloten rij in te passen. Daarnaast komen de voorzieningen erg dicht op de Einsteindreef te liggen waardoor de groene buffer minimaal is. Dit betekent ook dat er vrij veel groen/bomen moet worden verwijderd. Tot slot is de verkeerscirculatie niet optimaal. De geraamde kosten (bouwrijp) ¹ zijn ca € 2,15 miljoen.



¹ globale raming op basis van schetsen van variant en. Geraamd zijn de gemeentelijke kosten voor het aanpassen van de noodzakelijke infrastructuur (wegen, parkeerplaatsen, trottoirs, riolering en verlichting)

Kenmerken variant B: zo veel mogelijk op gemeentelijk grondgebied.

Hierbij is uitgegaan van zoveel mogelijk aaneengesloten rij portocabins, zoveel mogelijk op gemeentelijk grondgebied ingepast. Er is dan ruimte voor ca. 136 voorzieningen/ramen. Ook deze variant heeft als nadeel dat de voorzieningen dicht op de Einsteindreef komen te liggen en het ten koste gaat van een groot deel van de groenstrook. De geraamde kosten (bouwrijp en grondaankoop) ¹ zijn ca € 2,3 miljoen.



¹ globale raming op basis van schetsen van variant en. Geraamd zijn de gemeentelijke kosten voor het aanpassen van de noodzakelijke infrastructuur (wegen, parkeerplaatsen, trottoirs, riolering en verlichting)

Bijlage 4 Planning

