

## Voorstel aan de gemeenteraad

# Vaststelling Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Beleidsveld          | Ruimtelijke Ordening        |
| Organisatieonderdeel | Ontwikkelorganisatie Ruimte |
| Opsteller            | Jantien van den Heuvel      |
| Kenmerk              | 10324077                    |
| Vergaderdatum Raad   | Volgt                       |
| Geheim               | Nee                         |

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport.
2. Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPJAFFASTR1NWENGEL-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPJAFFASTR1NWENGEL-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan het pand aan de Jaffastraat 1 alleen nog gebruikt kan worden voor wonen (één woning) en niet meer voor de functies seksinrichting, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, bedrijven en nutsvoorzieningen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

## Samenvatting

Met de voorgestelde vaststelling van bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland' kan het pand alleen nog voor wonen (één woning) in gebruik genomen worden en niet meer voor de functies seksinrichting, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, bedrijven en nutsvoorzieningen.

## Context

### Aanleiding

Mede naar aanleiding van een petitie uit 2021 "Geen pooiers tussen de peuters" van omwonenden, die meer dan 500 keer is ondertekend, hebben de fracties ChristenUnie, VVD, Stadsbelang Utrecht, CDA en PVV op 18 maart 2021 schriftelijke vragen gesteld (SV 2021 nr. 81). De petitie heeft er onder andere toe geleid dat het college op 8 juni 2021 heeft besloten om de aanduiding 'seksinrichting' via een ruimtelijke procedure van het pand Jaffastraat 1 te halen.

### Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Bestemmingsplan 'Lombok e.o.' voorziet voor het perceel in een wijzigingsbevoegdheid, waarmee via een wijzigingsplan (en onder voorwaarden) door het college de aanduiding 'seksinrichting' van het pand gehaald kan worden. Doordat aan de gemeenteraad en de buurt is gecommuniceerd dat het pand Jaffastraat 1 na de wijziging alleen nog maar als woning in gebruik genomen kan worden, wordt voor dit pand een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Met het maken van een bestemmingsplan is het namelijk mogelijk om ook de overige functies (maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, bedrijven en nutsvoorzieningen), in lijn met de raadsbrief en toezeggingen aan de buurt, niet meer mogelijk te maken op het adres.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 juni 2022 tot en met 14 juli 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen over het ontwerp ingediend.

### Beoogd effect

Het pand aan de Jaffastraat 1 kan niet meer als seksinrichting, maar alleen voor één woning in gebruik genomen worden.

### Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- Door de fracties ChristenUnie, VVD, Stadsbelang Utrecht, CDA en PVV zijn op 18 maart 2021 schriftelijke vragen gesteld ([SV 2021 nr. 81](#)). Deze zijn op 8 juni 2021 beantwoord.
- Op 8 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat de aanduiding 'seksinrichting' van het pand Jaffastraat 1 gehaald wordt door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die bestemmingsplan 'Lombok e.o.' biedt. Over dit besluit is de gemeenteraad met een [brief](#) van 8 juni 2021 geïnformeerd.

## Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

| Beslispunt |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Argumenten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.1        | <u>In het vaststellingsrapport wordt aangegeven welke ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd.</u><br>Er zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen alleen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze ambtshalve wijzigingen hebben er allemaal mee te maken dat dit bestemmingsplan qua planning voor is komen te liggen op het 'Chw |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'. Dit ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht', dat ter inzage heeft gelegen, brengt als voorbereiding op de Omgevingswet eenheid in de algemene regels van de bestemmingsplannen van de gemeente Utrecht. De algemene regels uit het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' zijn aan het ontwerpbestemmingsplan voor de Jaffastraat 1 toegevoegd. Omdat het bestemmingsplan voor de Jaffastraat 1 qua procedure voorloopt op 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' en daardoor eerder wordt vastgesteld, zijn de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' vervangen voor de regels die we voorheen gebruikten. Inhoudelijk maken deze aanpassingen voor de Jaffastraat 1 geen verschil. Zodra 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' in werking treedt, gaan bovendien deze algemene regels alsnog voor de Jaffastraat 1 gelden. Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd, staan in paragraaf 2.2 van het bijgevoegde vaststellingsrapport. |
| <b>Beslispunt</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2                 | Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPJAFFASTR1NWENGEL-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPJAFFASTR1NWENGEL-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan het pand aan de Jaffastraat 1 alleen nog gebruikt kan worden voor wonen (één woning) en niet meer voor de functies seksinrichting, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, bedrijven en nutsvoorzieningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Argumenten</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.1               | <u>Dit komt ten goede aan een goed woon- en leefklimaat in de straat.</u><br>Het pand Jaffastraat 1 is gelegen in de wijk Nieuw-Engeland. De samenstelling van de wijk is de afgelopen jaren veranderd (het aantal gezinnen is toegenomen), waardoor de locatie minder geschikt is geworden voor de hernieuwde vestiging van een seksinrichting. De langdurige leegstand van het pand en de gesloten uitstraling van de begane grond doen het aangezicht van de straat geen goed. Nadat het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is, wordt het pand verkocht. Hiermee wordt de langdurige leegstand van het pand beëindigd en de uitstraling van het pand naar verwachting verbeterd, wat ten goede komt aan een goed woon- en leefklimaat in de straat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.2               | <u>Het pand Jaffastraat 1 zal spoedig verkocht worden en in gebruik genomen worden als woning, waar veel vraag naar is.</u><br>Zodra het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is, gaat het pand in de verkoop. Gezien de huidige markt, is de verwachting dat het pand spoedig verkocht en in gebruik genomen wordt als woning. Er is voldoende vraag naar woningen in Utrecht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Beslispunt</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3                 | Geen exploitatieplan vast te stellen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Argument</b>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3.1               | <u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.</u><br>De afdeling Openbare Orde en Veiligheid betaalt de kosten voor het maken van het bestemmingsplan.<br>Het Rijksvastgoedbedrijf, de huidige eigenaar, heeft een brief ondertekend waarin zij aangeven af te zien van het indienen van een verzoek tot planschade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Kanttekening/Risico |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1                 | <p><u>Dit bestemmingsplan leidt tot een vermindering van het aantal legale seksinrichtingen.</u></p> <p>Op dit moment zijn in Utrecht de plaatsen waar legaal sekswerk kan worden verricht schaars. Er wordt daardoor terughoudend omgegaan met het verder terugbrengen van het aantal seksinrichtingen. Mede vanwege het stigma dat op sekswerk kan rusten, is het bovendien niet eenvoudig om in een bestaande bebouwde omgeving nieuwe plekken te realiseren. Door de ontstane situatie rondom het Nieuwe Zandpad zullen er op korte termijn ook geen nieuwe werkplekken worden gerealiseerd. Een expertcommissie onder de leiding van Winnie Sorgdrager adviseert het college in het derde kwartaal 2022 over op welke wijze de gemeente in de toekomst ruimte kan bieden aan sekswerkers.</p> <p>In het Coalitieakkoord wordt daarnaast aangegeven dat aan de slag wordt gegaan met het (tussentijdse) advies van de commissie Sorgdrager: voorzieningen en locaties voor sekswerk houden we in principe kleinschalig, overzichtelijk en verspreid door de stad, met een voorkeur voor sekswerkers die zichzelf organiseren. Dit bestemmingsplan, waarmee de mogelijkheid tot een kleinschalige seksinrichting aan de Jaffastraat 1 wordt geschrapt, wijkt af van de lijn in het coalitieakkoord. Het besluit om aan de Jaffastraat 1 geen seksinrichting meer mogelijk te maken is echter door het vorige college genomen. De bestemmingsplanprocedure is ook door het vorige college in gang gezet.</p> |

## Financiën

De afdeling Openbare Orde en Veiligheid betaalt de kosten voor het maken van het bestemmingsplan. Het Rijksvastgoedbedrijf, de huidige eigenaar, heeft een brief ondertekend waarin zij aangeven af te zien van het indienen van een verzoek tot planschade.

## Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officiële bekendmakingen.nl en op het internet op de websites [utrecht.nl/bestemmingsplan](http://utrecht.nl/bestemmingsplan) en [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl). Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Men kan tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

## Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel. Wel heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De eigenaar (het Rijksvastgoedbedrijf) kan zich vinden in dit bestemmingsplan en omwonenden hebben via de petitie uit 2021 gevraagd om aan de Jaffastraat 1 niet opnieuw een seksinrichting mogelijk te maken.

## Communicatie

Zie hierboven onder het kopje 'Vervolg' op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het besluit.

## Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing:

Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

## Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- vaststellingsrapport
- digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer

Bijlagen informatief

- bestemmingsplan in pdf (bestaande uit regels, toelichting en verbeelding)