

RAADSBESLUIT

Onderwerp : TAM (Tijdelijke alternatieve maatregelen) -omgevingsplan Hoofdstuk 22q Bokkingshang 16-23
Voorstelnummer : 2025-543
Raadstafel d.d. : -
Raadsvergadering : 3 september 2025

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1-07-2025, nummer 2025-543

BESLUIT

1. De 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22q Bokkingshang 16-23' vast te stellen;
2. Het ontwikkelperspectief 'Bokkingshang' gewijzigd vast te stellen;
3. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Bokkingshang 16-23 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 3 september 2025

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver



de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Bokkingshang 16-23
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer : 2025-543
Datum B en W besluit : 1-07-2025
Team : DEV-PRO-PA

Inleiding

Op 17 april 2024 heeft de gemeenteraad het Voorbereidingsbesluit Bokkingshang (besluit 2024-31) genomen. Dit besluit heeft betrekking op de panden Bokkingshang 16 t/m 23, waar raamprostitutie volgens het Omgevingsplan wel is toegestaan, maar waar al jarenlang geen raamprostitutie meer plaatsvindt. De mogelijkheden van raamprostitutie in de panden Bokkingshang 8 t/m 15 zijn in stand gebleven. In die panden zijn 22 ramen aanwezig waarvan momenteel 7 in gebruik zijn door sekswerkers.

Om ambities en uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van de Bokkingshang en in het bijzonder de panden Bokkingshang 16 t/m 23 vast te leggen, is een ontwikkelperspectief opgesteld. Het ontwikkelperspectief geeft richting aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid aan de Bokkingshang en is de basis van het nieuwe omgevingsplan dat volgt op het voorbereidingsbesluit uit 2024. In het nieuwe omgevingsplan vervallen de gebruiksmogelijkheid van de panden Bokkingshang 16 t/m 23 als seksinrichting en raamprostitutie en worden nieuwe gebruiksmogelijkheden geboden. Hiermee kan de leegstand van de panden en verloedering van het gebied aangepakt worden. Door het toevoegen van nieuwe economische functies, kan een impuls worden gegeven aan het activeren van het gebied wat bijdraagt aan het verbeteren van de leefbaarheid en sociale veiligheid in het gebied.

Het TAM-omgevingsplan heeft van 24 april tot en met 4 juni 2025 als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. 2 zienswijzen hebben betrekking op verkeerskundige aspecten waar dit omgevingsplan geen betrekking op heeft. Wel vraagt het een nuancering van het ontwikkelperspectief, deze zal daarom gewijzigd vastgesteld worden. De derde zienswijze is namens de aandeelhouder van de eigenaar van de panden ingediend. Deze zienswijze heeft geen wijzigingen van het omgevingsplan tot gevolg. Het TAM-omgevingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

De Reactienota zienswijzen is na instemming door het college verzonden aan de betreffende indieners van zienswijzen. Zij krijgen de mogelijkheid om in te spreken bij de raadsvergadering. Na vaststelling worden alle documenten gepubliceerd en liggen zij opnieuw 6 weken ter inzage, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben beroep in te stellen bij de Raad van State.

Raadsvoorstel

1. de 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22q Bokkingshang 16-23' vast te stellen;
2. het ontwikkelperspectief 'Bokkingshang' gewijzigd vast te stellen;
3. het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Bokkingshang 16-23 ongewijzigd vast te stellen.

Kern raadsvoorstel

Met de vaststelling van het ontwikkelperspectief en het omgevingsplan wordt de juridisch-planologische basis gelegd voor de functieverandering van de panden Bokkingshang 16 tot en met 23 in Deventer. Hiermee wordt een vervolg gegeven aan het voorbereidingsbesluit van 17 april 2024 waarmee de gebruiksmogelijkheden van de panden voor seksinrichting en raamprostitutie zijn geblokkeerd. De vaststelling van het omgevingsplan moet plaatsvinden voor 19 oktober 2025 (anderhalf jaar na bekendmaking van het voorbereidingsbesluit), anders vervalt

de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit.

Beoogd resultaat

Het toestaan van nieuwe functies voor de al jaren leegstaande panden aan de Bokkingshang 16 t/m 23 in Deventer.

Kader

- * Algemene wet bestuursrecht
- * Omgevingswet
- * Omgevingsvisie Deventer (vastgesteld door de gemeenteraad in 2019)
- * Sekswerk-beleid Deventer (vastgesteld door de gemeenteraad in 2024)
- * Voorbereidingsbesluit Bokkingshang (vastgesteld door de gemeenteraad in 2024)

Argumenten ten behoeve van de raad

Beslispunt 1. De 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22q Bokkingshang 16-23 vast te stellen;

Het vaststellen van de Reactienota is aan de gemeenteraad. De zienswijzen geven geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen. Wel wordt voorgesteld het ontwikkelperspectief gewijzigd vast te stellen.

Beslispunt 2. Het ontwikkelperspectief 'Bokkingshang' gewijzigd vast te stellen

In de omgevingsvisie onderscheiden we voor de binnenstad en de gebieden daaromheen, zoals de Bokkingshang, het kern- en het dwaalmilieu. In het kernmilieu staat een detailhandel of horeca functie centraal en in het dwaalmilieu streven we naar een optimale menging van winkels, horeca, cultuur, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. De Bokkingshang als dwaalmilieu en verbindende schakel tussen binnenstad, IJssel en het stedelijk woongebied van het Sluiskwartier, heeft de potentie om nieuwe economische functies en concepten toe te voegen en nieuwe doelgroepen aan te spreken. De locatie rondom Bokkingshang 16 t/m 23 is een rauw rafelrandje van de binnenstad waarbij de geschiedenis van de plek zeer herkenbaar is. Dit biedt een unieke vestigingsplek. In het ontwikkelperspectief wordt dan ook ruimte geboden in bestemmingen en functies om de (economische) waarde van het gebied te vergroten. Het gaat o.a. om de functies Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Dienstverlening en Maatschappelijk, allen op de begane grond. De panden in de directe omgeving (Bokkingshang 1 t/m 7 en Achter de Muren Zandpoort) hebben dezelfde functies en het gaat dan ook vooral om het gelijktrekken van gebruiksmogelijkheden. Op de verdieping blijft de mogelijkheid voor wonen.

In het ontwikkelperspectief wordt ook beschreven wat de verkeerskundige hoofdstructuur is. In het ontwerp ontwikkelperspectief werd ingegaan op een mogelijke verkeerskundige knip tussen de N344 en de Bokkingshang. Dat is echter te prematuur omdat dit nog in onderzoek is en hierover geen besluitvorming heeft plaatsgevonden. Ook al gaf het ontwikkelperspectief niet aan wat de precieze knip zou kunnen inhouden, het hoort nu niet thuis in het ontwikkelperspectief en daarom wordt voorgesteld het ontwikkelperspectief gewijzigd vast te stellen.

Beslispunt 3. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Bokkingshang 16-23 ongewijzigd vast te stellen

Met het vaststellen van het omgevingsplan wordt invulling gegeven aan de koers die ingezet is met het voorbereidingsbesluit dat de gemeenteraad 17 april 2024 heeft vastgesteld. Daarmee is aangegeven dat de functies seksinrichting en raamprostitutie komen te vervallen en dat er een nieuw economisch perspectief voor die panden geboden moet worden. Het omgevingsplan voorziet voor de panden Bokkingshang 16 tot en met 23 in het verwijderen van de functies 'seksinrichting' en 'raamprostitutie' en het toekennen van nieuwe functies Ambachtelijk bedrijf, Atelier, Cultuur en ontspanning, Detailhandel,

Dienstverlening, Horeca -3b, Kantoor en Maatschappelijk, allen op de begane grond. Op de verdieping blijft de functie Wonen behouden. Hiermee kan de leegstand van de panden en verloedering van het gebied aangepakt worden. Door het toevoegen van nieuwe economische functies, kan een impuls worden gegeven aan het activeren van het gebied wat bijdraagt aan het verbeteren van de leefbaarheid en sociale veiligheid in het gebied.

Betrokken partijen en participatie

Voorafgaand aan de procedure zijn de hoofdlijnen van het concept ontwikkelperspectief gedeeld met betrokken stakeholders. Zo is er gesproken met de Maatschappelijke werkster als vertegenwoordiger van de sekswerkers, is gesproken met de vertegenwoordigers van de eigenaren van de panden (16 t/m 23) en is er een inloopavond voor betrokken georganiseerd op 12 maart. Hierbij is de directe omgeving uitgenodigd en diverse stakeholders in de stad. Uit de gesprekken zijn geen wijzigingen voor het ontwikkelperspectief of het omgevingsplan naar voren gekomen. Wel heeft de eigenaar aangegeven het niet eens te zijn met de wijziging van de functie.

Financiële consequenties

De gemeente is verantwoordelijk voor de benodigde planologische procedure en het opstellen van het omgevingsplan. De gemeenteraad heeft voor het gebiedsprogramma Centrum&Schil budget beschikbaar gesteld en hier worden de ambtelijke uren uit gedekt. Voor vervolgstappen zijn geen middelen beschikbaar, maar voor een vervolg zijn het Omgevingsplan en het ontwikkelperspectief een goede basis.

Door het wijzigen van de functie, bestaat altijd de mogelijkheid van nadeelcompensatie. De panden staan echter al sinds 2011 leeg en de verwachting is dat de wijziging van de gebruiksmogelijkheden een positieve invloed heeft op de waarde van de panden en de verhuurbaarheid. Dit zou moeten opwegen tegen het vervallen van de gebruiksmogelijkheden van de panden als seksinrichting en raamprostitutie. Dit onderwerp zal nader onderzocht worden wanneer er daadwerkelijk een verzoek om een tegemoetkoming in schade wordt ingediend. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek, zal bekeken worden of er schade vergoed moet worden en hoe hierin tegemoet gekomen kan worden.

Betrokkenheid raad

De vaststelling van het voorbereidingsbesluit is door uw raad gebeurd.

De vaststelling van dit TAM-Omgevingsplan is een raadsbevoegdheid omdat er met het ontwikkelperspectief nieuw beleid voor de panden Bokkingshang 16 tot en met 23 wordt vastgesteld. Het vaststellen van die kaders is een bevoegdheid van uw raad. Na vaststelling van deze stukken, vindt publicatie plaats en ligt het geheel 6 weken ter inzage met de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Raad van State. 4 weken na publicatie van het vastgestelde omgevingsplan, treedt het omgevingsplan in werking.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

Reactienota Zienswijzen

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22q
Bokkingshang 16-23

Gemeente Deventer
Juni 2025

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP TAM-OMGEVINGSPLAN.....	4

1 INLEIDING

Inleiding

Op 17 april 2024 heeft de raad het Voorbereidingsbesluit Bokkingshang (besluit 2024-31) genomen. Dit besluit heeft betrekking op de panden Bokkingshang 16 t/m 23, waar raamprostitutie volgens het Omgevingsplan wel is toegestaan, maar waar al jarenlang geen raamprostitutie meer plaatsvindt. Om ambities en uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van de Bokkingshang en in het bijzonder de panden Bokkingshang 16 t/m 23 vast te leggen, is een ontwikkelperspectief opgesteld. Het ontwikkelperspectief geeft richting aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid aan de Bokkingshang en is de basis van het nieuwe omgevingsplan dat volgt op het voorbereidingsbesluit uit 2024. In het nieuwe omgevingsplan vervallen de gebruiksmogelijkheid van de panden Bokkingshang 16 t/m 23 als seksinrichting en raamprostitutie en worden op de begane grond nieuwe gebruiksmogelijkheden geboden. Het gaat o.a. om de functies Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Dienstverlening en Maatschappelijk. Hiermee kan de leegstand van de panden en verloedering van het gebied aangepakt worden. Door het toevoegen van nieuwe economische functies, wordt een impuls gegeven aan het activeren van het gebied wat bijdraagt aan het verbeteren van de leefbaarheid en sociale veiligheid in het gebied.

Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 april 2025 besloten het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22q Bokkingshang 16-23 als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 24 april 2025 tot en met woensdag 4 juni 2025 ter inzage gelegen, conform artikel 16:30 Omgevingswet en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het plan zijn drie zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

2 Zienswijzen ontwerp TAM-omgevingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22q Bokkingshang 16-23 heeft ter inzage gelegen van donderdag 24 april 2025 tot en met woensdag 4 juni 2025. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn derhalve ontvankelijk. Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. De naam en adresgegevens van een particulier mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor is gegeven.

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze:

1. Parkeerplaatsen

Indieners verzoekt om de parkeerplaatsen langs de Bokkingshang te behouden.

Beantwoording:

1. Parkeerplaatsen

Als eerste wordt opgemerkt dat het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Bokkingshang 16-23 geen betrekking heeft op het eigendom van indiener 1. Die panden vallen buiten het plangebied en de functie daarvan blijft dus behouden. Verder wordt opgemerkt dat het omgevingsplan puur betrekking heeft op de functieverandering van de panden Bokkingshang 16 t/m 23. Er zijn geen plannen om het aantal parkeerplaatsen in de straat te verminderen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze:

1. Afsluiten Bokkingshang

Indiener geeft aan dat het toegejuicht wordt dat de leegstaande panden nieuwe gebruiksmogelijkheid krijgen. Dit zal de levendigheid van het gebied ten goede komen. In het ontwikkelperspectief wordt echter gesproken over een mogelijke verkeerskundige knip in de aansluiting van de N344 en de Bokkingshang. Indiener geeft aan dat de bestaande en nieuwe functies afhankelijk zijn van de verkeersstroom langs de panden en pleit ervoor om dit deel van de Bokkingshang niet autovrij te maken.

Beantwoording:

1. Afsluiten Bokkingshang

Het is goed om te vernemen dat de sekswerkers de verandering van de gebruiksfuncties van de panden Bokkingshang 16 t/m 23 niet als een belemmering voor hun activiteiten ervaren. Het is onze verwachting dat de nieuwe functies een impuls geven aan de levendigheid in het gebied.

Voor wat betreft de verkeerskundige knip wordt opgemerkt dat het nog niet bekend is wat de eventuele verkeerskundige maatregel gaat worden. Als er plannen zijn dan worden die ook eerst met de omwonenden besproken. Omdat de knip geen onderdeel is van dit omgevingsplan en het ontwikkelperspectief niet de plek is waarin een besluit genomen wordt over een maatregel, zal het ontwikkelperspectief op dit punt worden gewijzigd.

Conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het ontwikkelperspectief gewijzigd. Dit is echter een bijlage bij de motivering van het omgevingsplan. Het aanpassen daarvan vergt daarom geen gewijzigde vaststelling van het omgevingsplan.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze:

1. *Vorbereidingsbesluit*
Indiener geeft aan dat het voorbereidingsbesluit niet op alle panden van indiener zou zitten en dat daarom bedoeld is om de functies voor seksinrichting en raamprostitutie niet van die panden weg te halen.
2. *Financiële schade*
Op 15 april 2024 heeft een aandelentransactie (c.q. certificaten) plaatsgevonden inclusief overdracht van de hypothecaire vordering. Indiener is daarmee de aandeelhouder geworden. Indiener was en is voornemens om de panden te gebruiken voor seksinrichting en raamprostitutie. Hierop is ook de koopprijs gebaseerd. Door de wijziging in gebruiksmogelijkheden zal indiener aanzienlijke schade lijden. Er zal dan ook sprake zijn van planschade.
3. *Plannen voor de panden*
Indiener was voornemens de panden op te knappen en weer in gebruik te nemen voor seksinrichting en raamprostitutie. Hiermee zou indiener tegemoetkomen aan de wens van gemeente om het gebied op te knappen. De gemeente zou hierover echter niet in gesprek willen.
4. *Sekswerkbeleid*
Het sekswerkbeleid van de gemeente zelf zou aangeven dat alleen aanbevolen wordt om het gebied op te knappen. Er wordt niet gesproken over het verwijderen van raamprostitutie.
5. *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*
Indiener geeft aan dat niet onderbouwd is dat de locatie niet meer geschikt is voor seksinrichtingen en raamprostitutie. Ook zou niet onderbouwd zijn dat de nieuwe functies uitvoerbaar zijn. Indiener is van mening dat er geen andere economische functies zich naast raamprostitutie willen vestigen. Dit zou ook de nog bestaande raamprostitutie schaden. Daarom is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
6. *Nieuwe functies evident financieel onuitvoerbaar*
Indiener geeft aan dat het realiseren van de nieuwe functies afhankelijk is van indiener als eigenaar van de panden. Indiener is niet voornemens om de panden voor de nieuwe functies te gebruiken en daarmee zou het plan evident onuitvoerbaar zijn.

Beantwoording:

1. *Vorbereidingsbesluit*
Het voorbereidingsbesluit is van toepassing op het gehele gebied vanaf Bokkingshang 16 tot en met Bokkingshang 23. Alle panden binnen dat gebied vallen binnen het werkingsgebied van het voorbereidingsbesluit. De huisnummers 17 en 18 vallen binnen hetzelfde kadastrale perceel als nummer 19 wat binnen het werkingsgebied valt en maken daardoor dus ook onderdeel uit van het voorbereidingsbesluit. Het is verder ook niet relevant of de betreffende huisnummers in het voorbereidingsbesluit genoemd worden. Ze maken hoe dan ook onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Bokkingshang 16 t/m 23 en dat omgevingsplan is bepalend voor de gebruiksmogelijkheden van de panden.
2. *Financiële schade*
Gelderse Holding B.V. is al vele jaren eigenaar van de panden Bokkingshang 16 t/m 23. Of er een wijziging van het aandeelhouderschap heeft plaatsgevonden, is voor ons niet relevant. Wat vaststaat is dat de panden sinds 2011 niet meer in gebruik zijn als seksinrichting of voor raamprostitutie en dat de eigenaar de laatste 14 jaar geen concrete plannen kenbaar heeft

gemaakt die voor de gemeente het inzicht zouden geven dat een voortzetting van de gebruiksmogelijkheden te verwachten was. In een overleg met de eigenaar heeft deze desgevraagd aangegeven de afgelopen jaren met 'andere dingen' bezig te zijn geweest en er 'geen tijd' voor te hebben gehad om iets met de betreffende panden te doen. Door het uitblijven van concrete plannen voor deze panden, heeft de eigenaar zelf bijgedragen aan het beeld dat er geen vraag is het behoud van de functies seksinrichting en raamprostitutie. Daarmee heeft de eigenaar ook het risico genomen dat er veranderingen in de planologische mogelijkheden van de panden zouden plaatsvinden. Langdurige leegstand kan aanleiding zijn voor gemeenten om gebruiksveranderingen door te voeren, mede gelet op de huidige ontwikkelingen in de seksbranche waarbij er sprake is van een sterk dalende trend in traditionele vormen van vergunde seksbedrijven, waaronder raamprostitutie. Daarbij worden er nieuwe functies mogelijk gemaakt waardoor de panden een economische waarde behouden en er in onze ogen geen financieel nadeel zal ontstaan. Voor zover indiener van mening is dat het omgevingsplan toch zorgt voor een financieel nadeel, dan heeft indiener de mogelijkheden om een tegemoetkoming in schade te vragen wanneer het omgevingsplan in werking is getreden.

3. *Plannen voor de panden*

Zoals hiervoor aangegeven, staan de panden al leeg sinds 2011 en heeft de huidige eigenaar de panden al vele jaren in bezit. In al die jaren zijn er geen plannen ingediend of vergunningen aangevraagd om de panden te gebruiken conform de bestemmingen Seksinrichting en Raamprostitutie. Ook heeft de eigenaar geen onderhoud verricht aan de panden binnen het plangebied of de andere panden direct daarbuiten. Wij zetten dan ook serieuze vraagtekens bij de claim dat er concrete plannen zijn of waren voor het gebruik van de panden conform de bestemmingen. Dit is niet aannemelijk gemaakt door indiener de afgelopen jaren. Ook in de zienswijze wordt het verder niet concreet gemaakt met bijvoorbeeld contractuele afspraken, tekeningen of aanvragen voor exploitatievergunningen. Verder heeft indiener na het vaststellen van het voorbereidingsbesluit ook geen plannen laten zien waaruit op te maken valt dat ons besluit concrete plannen frustreert. Wel heeft de eigenaar in een gesprek met de gemeente voorgesteld in de panden te willen investeren en te willen bijdragen ter verbetering van de openbare ruimte, met behoud van de huidige functies. Dit doet naar onze mening niets af aan het voorgaande. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan te heroverwegen.

4. *Sekswerkbeleid*

In de zienswijze geeft indiener aan dat het sekswerkbeleid alleen uit zou gaan van het opknappen van de openbare ruimte aan de Bokkingshang. Het beleid zou geen uitspraak doen over het verdwijnen van de gebruiksmogelijkheden van de leegstaande panden aan de Bokkingshang. Dit is echter onjuist. In paragraaf 3.3.4 van het sekswerkbeleid 2024 wordt aangegeven dat het *op basis van de huidige ontwikkelingen in de seksbranche niet aannemelijk is dat alle panden voor het exploiteren van seksbedrijven worden gebruikt. Net als bij andere gevallen waarbij de bestemming van een gebouw niet meer past bij de economische of maatschappelijke actualiteit, is het college bereid om mee te denken over wijziging van een omgevingsplan. Dit geldt ook voor de leegstaande panden aan de Bokkingshang.* Er is dus weldegelijk in het vastgestelde beleid aangegeven dat een wijziging van de functies tot de mogelijkheden behoort. Omdat de panden al vele jaren leeg staan, het gebied aan het verloederen is, er concrete plannen ontbreken en gelet op de ontwikkelingen in de seksbranche met betrekking tot traditionele vormen van vergunde seksbedrijven zoals raamprostitutie, hebben wij aanleiding gezien om de panden van andere functies te voorzien.

5. *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Indiener geeft aan dat niet onderbouwd is dat de locatie niet meer geschikt is voor seksinrichtingen en raamprostitutie. Er is echter in de motivering ingegaan op de veranderingen in de seksbranche, het al jaren leeg staan van de panden en het verloederen van het gebied. Dit alles draagt bij aan het standpunt dat de functies seksinrichting en raamprostitutie niet meer het meest doelmatige en aannemelijke gebruik van de panden is.

Daarnaast delen wij de mening van indiener niet dat er geen andere functies naast raamprostitutie mogelijk zouden zijn. In andere steden waar raamprostitutie aanwezig is, is er ook een menging van functies. Dit beeld wordt ook bevestigd door de maatschappelijk werker van de sekswerkers die heeft aangegeven dat de sekswerkers geen problemen hebben met

nieuwe economische functies naast hen. Dat dit bijdraagt aan een impuls van de levendigheid in de straat en daarmee ook bijdraagt aan het vergroten van het gevoel van veiligheid. Wij verwachten dat er ondernemers zullen zijn die mogelijkheden zien voor nieuwe economische functies naast raamprostitutie. Verder is de expliciete bepaling over de uitvoerbaarheid van een plan, komen te vervallen met de Omgevingswet. Zoals uit de nota van toelichting van het Omgevingsbesluit valt op te maken, geldt dat voor de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan op het bevoegd gezag niet de taak rust om ten tijde van de vaststelling van een omgevingsplan aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie ook daadwerkelijk zal worden verwezenlijkt. Het gaat er alleen om dat ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan gezien wordt of een functie 'kan' worden verwezenlijkt. Alleen als er sprake is van evidente belemmeringen die de verwezenlijking van de functies in de weg staan, kunnen functies niet toegekend worden aan locaties. Daarvan is hier geen sprake. Er is geen wet- en regelgeving die de uitvoerbaarheid van de nieuwe, voorgenomen functies in de weg staat. Gelet op de jarenlange leegstand en de veranderingen in de seksbranche, beschouwen wij de wijziging van de functies niet als een buitenproportionele inbreuk op het eigendomsrecht. Indien er voldoende mogelijkheden om de panden conform de nieuwe functies te laten gebruiken. Daarom is er in onze ogen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6. *Nieuwe functies evident financieel onuitvoerbaar*

Indien er heeft gelijk dat het realiseren van de nieuwe functies een verantwoordelijkheid is van de eigenaar van de panden. Dat indien er aangeeft dit niet te willen doen, maakt niet dat de functies evident onuitvoerbaar zijn. Dat is wat anders dan het weigeren om gebruik te maken van de geboden mogelijkheden. Onder punt 7 is aangegeven dat voor het oordeel of iets evident onuitvoerbaar is, gekeken wordt naar belemmeringen die uit wet- en regelgeving naar voren komen. Vastgesteld moet kunnen worden dat zich geen omstandigheden voordoen op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling die in het omgevingsplan is voorzien niet kan worden gerealiseerd. Van deze belemmeringen is niet gebleken, de nieuwe functies kunnen gerealiseerd worden. Het is de eigen financiële afweging van de eigenaar of er wel of geen gebruik gemaakt wordt van de nieuwe functies. Maar er is geen sprake van een evident financieel onuitvoerbaar omgevingsplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen of om het voornemen het omgevingsplan te wijzigen, te heroverwegen. De panden staan al sinds 2011 leeg, worden sinds 2011 niet gebruikt voor raamprostitutie en het is – gelet op de veranderingen in de seksbranche – niet aannemelijk dat de panden gebruikt zullen worden voor raamprostitutie. Indien er heeft niet aannemelijk gemaakt dat het voornemen van de gemeente om nieuwe functies in de betreffende panden mogelijk te maken, concrete plannen frustreert.

Samenvattende conclusie

De ingediende zienswijzen hebben geen gevolgen voor het opgestelde omgevingsplan. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld. Wel zal de passage in het ontwikkelperspectief met betrekking tot de verkeerskundige knip worden genuanceerd.