



Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 13 januari 2012 tot en met 23 februari 2012.

Er zijn zienswijzen ontvangen van:

1. Van Doorne Advocaten-Notarissen-Fiscalisten namens B. Pot, F. Pot, J. Pot, L. Pot, B. Pot Holding BV, F. Pot Holding BV, J. Pot Holding BV en JaBa Pot BV.
2. Fort Advocaten N.V. namens P. Giele.
3. De Koning Vergouwen advocaten, namens J. Broers
4. Klaver van der Hooft Posch advocaten, namens de Stichting Samenwerkend Overleg Raamprostitutie (SOR).
5. Schenkeveld advocaten, namens K. de Weerd, L.K. de Weerd, A.W. Botcher, J.J. van den Berg, J. van den Berg, T.A. Groters en J.C. Messing, B.V. Star House en de Vereniging van Eigenaren Sint Annendwardsstraat 26.
6. Schenkeveld advocaten, namens J. Joinking, R.M.J. Joinking en de firma Joinking Kamerverhuur VOF.
7. Schenkeveld advocaten, namens Chi. T. Chang en L.H. Cirkel.
8. LRT-advocaten, namens J. Venekamp, R.J. Venekamp, C.A. Venekamp, N.J. Venekamp, M.J. Holla en De Nieuwe Start BV.
9. LRT-Advocaten, namens N. van Eunen en J. van Eunen.
10. J. Posthuma en collega medewerkers van de Nieuwe Start BV.
11. P. Bierlaagh, namens Geen Gesmacht op de Gracht.
12. A.J. de Bonth, mede namens Artsingel 100, Effectory, Renaissance Hotels, Sigma picture Producties en Webads.

Formele aspecten

Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en aan de deelraad gericht. Alle adressanten kunnen dan ook in hun bezwaren, zoals verwoord in hun zienswijzen, worden ontvangen.

Inleiding

Het dagelijks bestuur heeft geconstateerd dat in het plangebied sprake is van een monocultuur van seksgerelateerde functies, smartshops, coffeeshops en ondernemingen die zich richten op het gemakkelijk toegankelijke, weinig investeringen eisende massatoerisme. Deze monocultuur heeft een zo nadelig effect op het woon- en leefklimaat in het postcodegebied én op het vestigingsklimaat van reguliere ondernemingen, dat ingrijpen juist met planologische instrumenten noodzakelijk is. Het ontwerp bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad strekt derhalve tot het herstellen van de sterk verstoorde functiebalans en het verbeteren van het woon-, leef- en ondernemingsklimaat in het plangebied.

In deze Nota van beantwoording beantwoordt het dagelijks bestuur de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Voor zover de ingediende zienswijzen van gelijke aard en strekking zijn, verwijst het dagelijks bestuur naar een eerdere beantwoording van die zienswijze(n). Echter, ook waar niet uitdrukkelijk naar zienswijzen van andere adressanten wordt verwezen, moet de beantwoording van de zienswijzen in algehele

samenhang moet worden gelezen. De beantwoording van de zienswijzen vormt als geheel een verdere verantwoording van de keuze die is gemaakt om raamprostitutiebedrijven te zoneren en de daarmee samenhangende sluiting van ramen buiten de zones.

Het dagelijks bestuur geeft een chronologisch overzicht van de voornaamste gebeurtenissen die hebben geleid tot het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad. De in het overzicht genoemde nota's, rapporten en besluiten zijn openbaar. Zij zullen niet in het kader van de bestemmingsplanprocedure wederom ter inzage te leggen stukken worden gevoegd.

Vóór 2005

1 oktober 2000: Opheffing bordeelverbod.

2005

27 juni 2005: Het bestemmingsplan Burgwallen ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage om een zienswijze in te dienen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn alle op dat moment aanwezige raamprostitutiebedrijven positief bestemd.

medio 2005: In de loop van 2005 ontstaat op bestuurlijk niveau een omslag in de wijze waarop over de werking van de opheffing van het bordeelverbod wordt gedacht. Die omslag leidt uiteindelijk tot de vaststelling van het rapport Grenzen aan de Handhaving en daarna tot de instelling van het Coalitieproject 1012.

24 november 2005: Vaststelling bestemmingsplan Burgwallen.

2006

4 juli 2006: Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland verlenen goedkeuring aan het bestemmingsplan Burgwallen.

2007

11 juli 2007: Pilot Emergo gaat van start. Rijk en gemeente besluiten tot het opzetten van een systematisch onderzoek naar de zware/georganiseerde misdaad in het Wallengebied. Onder de projectnaam Emergo werken de gemeente, het stadsdeel Centrum, de politie Amsterdam-Amstelland, het Openbaar Ministerie, het ministerie van Veiligheid en Justitie, het WODC en de Belastingdienst Amsterdam samen.

18 juli 2007: Het bestemmingsplan Burgwallen wordt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (grotendeels) onherroepelijk (zaak nr. 200605880/1).

17 september 2007: Aankoop vastgoedpakket met 53 ramen door NV Stadsgoed, verdeeld over verschillende panden aan en rondom de Oudezijds Achterburgwal en het Sint Annengebied (het Geertspakket).

september 2007: Het rapport 'Grenzen aan de Handhaving. Nieuwe ambities voor de Wallen', verschijnt.

7 december 2007: In de Notitie 'Gezamenlijke uitgangspunten' doen het college van burgemeester en wethouders en het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum richtinggevende uitspraken. Hierin wordt benoemd dat omwille van het terugdringen van de omvang en concentratie van criminogene functies, het aantal prostitutieramen substantieel verminderd zal worden middels een gebiedsgerichte aanpak met zonering. Gebieden waar ramen moeten sluiten worden in de notitie expliciet benoemd.

11 december 2007: Instelling van het Coalitieproject 1012 naar aanleiding van het rapport 'Grenzen aan de Handhaving' en de notitie 'Gezamenlijke uitgangspunten'. Hoofddoel van het project is het terugdringen van criminogene infrastructuur door gebiedsgericht zones aan te wijzen waar overlastgevende branches moeten worden verminderd of moeten verdwijnen, in combinatie met herontwikkeling en upgradering van het gebied. (besluit van de gemeenteraad van Amsterdam van 18 januari 2008)

12 december 2007: Grote persbijeenkomst van zowel het college van burgemeester en wethouders, als van het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum waarbij de ambities voor het postcodegebied 1012, de zogenaamde Richtinggevende Uitgangspunten, worden bekendgemaakt. Veel perspublicaties over de voorgenomen aanpak van het postcodegebied, inclusief het streven naar een substantiële vermindering en zonering van de daar aanwezige raambordelen. Vanaf dit moment hebben alle eigenaren van panden met raambordelen kunnen weten welke ramen zouden worden wegbestemd. Op dat moment was sprake van meer weg te bestemmen ramen dan het aantal dat later in de Strategienota en het ontwerp

bestemmingsplan is bepaald omdat eind 2007 nog sprake van het wegbestemmen van meer ramen aan het Singel.

2008

- 30 mei 2008 Aankoop vastgoedpakket Holtman met 15 ramen, alle gelegen aan het Oudekerksplein door woningcorporatie Ymere,
30 mei 2008 Aankoop pand Nieuwezijds Voorburgwal met 8 ramen door Ymere
1 oktober 2008 Aankoop vastgoedpakket Schelling met 17 ramen door woningcorporatie De Key, gelegen in de Korsjespoortsteeg en de Bergstraat.

2009

- 2008 - 2009: Consultatieronde over de concept 'Strategienota 1012, Hart van Amsterdam'. De eigenaren van de panden met weg te bestemmen ramen zijn in de consultatieronde betrokken.
9 maart 2009: De concept Strategienota 1012, Hart van Amsterdam' wordt bekend gemaakt en ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage om een zienswijze in te dienen. De hoofddoelstelling van de nota is de vermindering van de omvang en de concentratie van criminogene en economisch laagwaardige branches. In de notitie zijn vijf concrete doelen benoemd: 1. het ontmantelen van de criminele infrastructuur; 2. het verminderen van de omvang en concentratie van criminogene, economisch laagwaardige en/of overlastgevende functies; 3. het stoppen en keren van de verloedering; 4. het herstellen van de functiebalans; 5. het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig en divers entreegebied,
23 maart 2009: Inspraakbijeenkomst over de concept "Strategienota 1012" (waarbij verschillende adressanten aanwezig of vertegenwoordigd zijn,
25 juni 2009: Vaststelling van de Strategienota door de deelraad,
2 juli 2009: Vaststelling van de Strategienota door de gemeenteraad,
16 juli 2009: In de tweede helft van 2009 is een brief verzonden aan alle direct belanghebbende raambordeeigenaren- en exploitanten waarin zij op de hoogte worden gesteld van de consequenties van de Strategienota, waaronder het voornemen van de gemeente en het stadsdeel om de raamprostitutie in de panden van adressanten te beëindigen,
september 2009: Aanvang gesprekken en onderhandelingen met eigenaren en exploitanten over de beëindiging van prostitutieactiviteiten in panden buiten de voorziene zones via uitkoop of uitruil (37 ramen).

2010

- 31 mei 2010: Brieven aan de adressanten/eigenaren van panden met raambordelen met voorstel tot start onderhandelingen via uitkoop of uitruil,
22 juni 2010: Vaststelling Voortgangsrapportage Coalitieproject 1012 - 2010 door het college van burgemeester en wethouders

2011

- 1 juni 2011: Sluiting laatste raambordeel in Korsjespoortsteeg,
19 april 2011: Vaststelling Voortgangsrapportage Coalitieproject 1012 - 2011 door college van burgemeester en wethouders
26 mei 2011: Het eindrapport van het project Emergo wordt uitgereikt aan de opdrachtgevers, de Minister van Justitie en Veiligheid en de Burgemeester van Amsterdam.
16 juni 2011: Inspraakbijeenkomst over het concept ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad.
september 2011: In de notitie 'Grenzen aan de criminaliteit' waarin het Emergo project, het project 1012 en het rapport Mensenhandel van de WODC worden geëvalueerd, wordt geconcludeerd dat een gezamenlijke en geïntegreerde aanpak noodzakelijk is om de criminaliteit in het postcodegebied 1012 blijvend te verminderen. Ten aanzien van de ruimtelijke aanpak gelden de volgende aanbevelingen: Het onverkort vasthouden aan de doelstellingen van Coalitieproject 1012, zijnde het zoneren en reduceren van criminogene functies als een van de middelen om de criminaliteit in het 1012-gebied terug te dringen en een handhaafbare situatie te creëren.
28 oktober 2011: NV Stadsgoed sluit met bordeeeigenaren Brouns en Florie een overeenkomst tot het ruilen van vastgoed: drie panden met 15 ramen in het Sint Annengebied (Sint Annendwarsstraat 3, Dollebegijnsteeg 5 en 7) zullen tot augustus 2012 gefaseerd worden geruild met vijf panden met 14 ramen aan en rondom de Oudezijds Achterburgwal (panden uit het Geertspakket)

2012

13 januari 2012: Het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage om een zienswijze in te dienen. Conform artikel 3.8, eerste lid onder c Wro is een ieder die in de basisregistratie kadaster staat vermeld als eigenaar of als beperkt gerechtigde hiervan op de hoogte gebracht.

Beantwoording van de zienswijzen

1. De adressant vermeld onder 1, B. Pot, F. Pot, J. Pot, L. Pot, B. Pot Holding BV, F. Pot Holding BV, J. Pot Holding BV en JaBa Pot BV., is exploitant van 28 ramen aan de Dolle Begijnensteeg 9, Geldersekade 48, Sint Annendwarsstraat 1, 5, 7, 9 en Trompetterssteeg 1. Deze panden, met uitzondering van de Geldersekade 48, liggen alle in het Sint Annenkwartier. De adressant heeft eerder een zienswijze kenbaar gemaakt over het in het voorjaar van 2009 bekend gemaakte en ter inzage gelegde ontwerp Strategienota Coalitieproject 1012.

De adressant stelt ernstige schade te lijden wanneer het ontwerp bestemmingsplan zal worden vastgesteld. De huidige functie van een groot deel van de panden van de adressant zal moeten worden beëindigd. De exploitatie van de meest winstgevende van de panden, te weten in de Sint Annendwarsstraat, zal op termijn moeten worden gestaakt. De adressant meent dat het ontwerp- bestemmingsplan niet de juiste oplossing biedt voor de door het stadsbestuur geconstateerde problemen. Er is bovendien onvoldoende rekening gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaars en exploitanten van de panden.

De adressant licht de bezwaren puntsgewijs toe.

1. Het ontwerp bestemmingsplan waarborgt niet de rechtszekerheid. Het plan is onvoldoende onderbouwd met verifieerbare gegevens. Zonering van de raamprostitutie zal leiden tot meer criminaliteit in de zone waar raamprostitutie mag blijven. De economische haalbaarheid van het plan is niet gewaarborgd en de gevolgen voor de ondernemers zijn niet uitgewerkt. Het ontwerp is onzorgvuldig voorbereid en schiet tekort in motivering. Er heeft onvoldoende belangenafweging plaatsgehad. De gronden met de bestemming 'gemengd 2' hebben een te beperkte bestemming.

De adressant werkt vervolgens de bezwaren uit.

2. Het ontwerpbestemmingsplan levert strijd met de rechtszekerheid op.

In 2007 meldde de gemeente nog in de media dat bonafide exploitanten van raambordelen niets van de gemeente te vrezen zouden hebben. Het beleid was gericht op het scheiden van goede en kwade exploitanten. De adressant verwijst naar de 'Gebiedsgerichte aanpak noordelijke Burgwallen, stand van zaken en actualisering' van 6 februari 2007.

In juli 2007 is het bestemmingsplan Burgwallen onherroepelijk geworden. In dat bestemmingsplan hebben alle panden van de adressant de bestemming gekregen 'prostitutie toegestaan in de aangegeven bouwlaag'. Uitbreiding van bestaande prostitutie is niet wenselijk, maar er geldt geen uitsterfbeleid. Uit niets blijkt dat dit bestemmingsplan anticipeert op het beëindigen van de exploitatie van raambordelen. Over verplaatsing werd terughoudend gesproken, het Actieplan Noordelijke Burgwallen uit 2004 maakt geen gewag van beëindiging van prostitutie in bepaalde straten.

In het ontwerpbestemmingsplan is de functie van raamprostitutie in de panden van de adressant geheel verdwenen. Ook besloten prostitutie is uitgesloten in deze panden. Met de beëindiging van de prostitutiefunctie heeft de adressant geen rekening hoeven houden.

a. De adressant meent dat de rechtszekerheid door wat hij aanduidt als het zwalkende beleid van de gemeente met voeten wordt getreden. Uit de aangehaalde stukken volgt dat de adressant zich niet hoefde voor te bereiden op beëindiging van de raamprostitutie in hun panden. De gemeente was ook toen al op de hoogte van de gesignaleerde criminaliteit in het gebied. Toch staat het bestemmingsplan Burgwallen prostitutie in de panden van de adressant toe. De adressant had in redelijkheid niet hoeven verwachten dat dit bestemmingsplan al zo snel zou worden aangetast en dat het beleid zo snel zou veranderen.

b. De adressant denkt dat ook dit ontwerpbestemmingsplan een kort leven beschoren zal zijn, nu de gemeente zo snel haar planologische regime verandert. Van het stadsbestuur mag worden verwacht dat het een enigszins consistent en gefundeerd beleid voert dat niet om de zoveel jaar volledig wordt herzien.

c. De adressant haalt vervolgens het overgangsrecht aan. Met een nieuw bestemmingsplan voor het hele 1012 gebied zal het voortzetten van het strijdig gebruik als sneeuw voor de zon verdwijnen als in dat nieuwe bestemmingsplan dezelfde overgangsbepaling wordt opgenomen als in het ontwerpplan voor de raambordelen.

d. De adressant voorziet dat zeker en spoedig gebruik zal worden gemaakt van het middel van de onteigening. Het minnelijk overleg over beëindiging van de prostitutieactiviteiten was tot op heden niet succesvol. Dat alles maakt de periode waarin de exploitatie onder het overgangsrecht kan worden voortgezet kort.

e. Tijdens de inspraakbijeenkomst over de concept Strategienota op 23 maart 2009 is door het stadsbestuur gecommuniceerd dat het verminderen van het aantal raambordelen halverwege zal worden geëvalueerd. Het zou kunnen dat op grond van die evaluatie aanleiding zou bestaan om te stoppen met het verminderen van het aantal raambordelen. Toch wordt nu van alle betrokken raambordelen de bestemming gewijzigd. Ook dit levert strijd op met het rechtszekerheidsbeginsel.

3. De motivering van het bestemmingsplan schiet tekort.

De adressant onderschrijft de mening dat de criminele infrastructuur bestreden moet worden. Hij wil daaraan meewerken. Hij ontkent niet dat er criminele activiteiten voorkomen in de prostitutiebranche. Die activiteiten moeten worden aangepakt. De vraag is alleen op welke manier. Het dagelijks bestuur schaaft de exploitatie van raambordelen onder criminogene branches. De adressant voelt zich daardoor tekort gedaan. De indruk wordt gewekt dat de hele branche niet deugt. De adressant is meermalen getoetst en heeft de toetsen doorstaan. De adressant stelt dat het rapport uit 1996 van Van Traa, Inzake Opsporing, de basis heeft gevormd voor het huidige beleid voor 1012. In dit rapport is slechts beperkt bewezen dat de prostitutiebranche criminogeen is. Ook het onderzoek naar het Wallengebied als geheel heeft onvoldoende aanwijzingen gegeven voor die stelling.

De adressant wijst er op dat prostitutie sinds 2000 legaal is. Toch wordt de schijn gewekt dat de prostitutiesector deel uitmaakt van een criminele infrastructuur. Uit de plantoelichting lijkt echter vooral de drugshandel het probleem te zijn. In de plantoelichting wordt niet toegelicht hoe de exploitatie van raambordelen een aanzuigende werking heeft op criminaliteit. De adressant trekt de conclusie dat het stadsbestuur de exploitatie van raambordelen beoordeelt als criminogeen, economisch laagwaardig en overlastgevend. Maar dit wordt niet nader toegelicht. De adressant acht het niet mogelijk dat wordt aangetoond dat de functie economisch laagwaardig is. De exploitatie van raambordelen is zeer rendabel en is economisch juist hoogwaardig.

De adressant vindt het tegengaan van criminaliteit en het bestrijden van overlast een taak exclusief voor de overheid. De overheid heeft daarvoor voldoende instrumenten. De indruk bestaat dat de overheid de ruimtelijke ordening als instrument wil gebruiken. Nu in de toelichting wordt gesproken over effectievere handhaving door de politie met het ontwerpbestemmingsplan lijkt het stadsbestuur niet te ontkennen dat het bestemmingsplan feitelijk wordt ingezet ten dienste van de strafrechtelijke handhaving. Waar de handhavingsmaatregelen niet voldoende zijn om de criminaliteit terug te dringen, hanteert de gemeente de botte bijl met het afschuiven van het falend handhavingsbeleid op bonafide exploitanten: er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bonafide en malafide exploitanten. Er wordt rigoreus gesnoeid in het aantal ramen.

De adressant verwijst vervolgens naar het rapport van de Rekenkamer Amsterdam van september 2011 waarin volgens de adressant wordt gesteld dat de plannen van de gemeente nog onvoldoende zijn uitgewerkt en hij verbindt daaraan de conclusie dat de kans van slagen van het project nog niet vaststaat.

4. Zonering leidt tot meer criminaliteit.

Zonering heeft de voorkeur boven verdunning zo leest de adressant uit het ontwerpbestemmingsplan. De adressant merkt op, dat de keuze van zonering geen effectieve keuze is. In Den Haag heeft men daarmee geen goede ervaringen. De adressant legt vervolgens uit dat in Den Haag de zonering heeft geleid tot een hogere bezettingsgraad van de ramen met als gevolg een toename van het aantal incidenten. Het Haagse voorbeeld zou niet moeten worden gevolgd in Amsterdam. Zonering leidt tot overbezetting in de zone waar prostitutie is toegestaan, zodat handhaving juist wordt bemoeilijkt. Verdunning is een veel beter ruimtelijk instrument volgens de adressant dan zonering. Verdunning past veel beter in de gewaardeerde functiemenging. De adressant leest ook in het eerder aangehaalde Van Traa-rapport dat eerder voor verdunning zou moeten worden gekozen dan voor zonering.

5. Twijfelachtige economische haalbaarheid.

a. De adressant stelt dat in het ontwerpplan nergens wordt duidelijk gemaakt of de geplande functies in de vrijkomende prostitutiepanden economisch haalbaar zijn. Kleinschalige detailhandel, ambacht, horeca en bedrijfsruimten, hotels en cultuur zijn volgens de gemeente uitgangspunt in de Wallen. Dat uitgangspunt lijkt er geen rekening mee te houden dat de prostitutiepanden behoren tot de duurste panden van Amsterdam.

Het gebruik als prostitutiepand is voldoende rendabel. Voor de panden zijn langlopende huurcontracten afgesloten. De prijsstelling is afgestemd op de exploitatie als prostitutiepand. Het prijspeil vereist een hoge omzet. De exploitatie van een prostitutiepand levert een veel hoger rendement dan de exploitatie van bijvoorbeeld een ambachtsbedrijf. De adressant betwijfelt of de geplande functies voldoende rendabel zullen zijn.

b. De mate van succes staat of valt met de economische haalbaarheid van het ontwerpplan. Het gevaar bestaat dat de geplande functies in het Wallengebied onvoldoende kunnen renderen met als gevolg leegstand. Dat werkt verloedering in de hand en trekt criminaliteit aan.

c. De exploitanten en eigenaars moeten door de gemeente voldoende worden gecompenseerd. Het stadsbestuur heeft in de ogen van de adressant niet voldoende toegelicht wat de financiële haalbaarheid van deze compensatie is. Gerekend wordt op de medewerking van corporaties of andere marktpartijen. De adressant meent dat corporaties niet zullen meewerken aan wat hij noemt de kapitaalvernietiging. De gemeente heeft niet genoeg geld om de panden te kopen. En zal dan ook niet genoeg geld hebben om de corporaties volledig schadeloos te stellen. De adressant verwijst weer naar het rapport van de Rekenkamer Amsterdam om te benadrukken dat de financiële haalbaarheid van het plan niet voldoende is onderbouwd.

6. Onvoldoende belangenafweging.

Een goede ruimtelijke ordening brengt met zich dat bij het toekennen van een bestemming de belangen van een bedrijf dienen te worden betrokken. Dat is volgens de adressant in dit geval niet gebeurd. Als bijvoorbeeld vanwege de gewijzigde bestemming geen rendabele bedrijfsvoering meer mogelijk is en geen zicht bestaat op een oplossing voor het bedrijf, kan de raad in redelijkheid niet volstaan met het anders bestemmen van dat bedrijf.

De adressant voelt zich onvoldoende betrokken in de plannen van de gemeente. De communicatie vanuit de gemeente is zeer beperkt geweest. In de totstandkoming van de Strategienota zijn de raamexploitanten niet gekend. De plannen werden als voldongen feiten gepresenteerd. Dit strijdt met het beginsel van zorgvuldige voorbereiding van besluitvorming en belangenafweging.

De gemeente wil behulpzaam zijn bij het verplaatsen van ramen. De voorgestelde beschikbare locaties waren echter volstrekt niet te vergelijken met de huidige locaties van de adressant. Bovendien was het aanbod zeer beperkt en zolang de voorraad strekt. De adressant verkeert al lang in onzekerheid over de toekomst van hun onderneming. Door het ontbreken van duidelijkheid is de besluitvorming onvoldoende deugdelijk gemotiveerd en mist die een goede belangenafweging.

7. Bestemming 'gemengd 2' te beperkt.

De functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt, kunnen bij lange na niet het rendement opleveren dat met de verhuur als prostitutiepand wordt gehaald. Zelfs besloten prostitutie is niet mogelijk. De hotelfunctie is niet toegestaan en de mogelijkheden voor horeca zijn zeer beperkt. Er wordt geen reëel alternatief geboden om de exploitatie van de panden rendabel in te richten. De bestemming 'gemengd 2' moet dan ook worden uitgebreid.

Beantwoording

Ad 1. Het dagelijks bestuur reageert inhoudelijk op de uitgebreide motivering van de zienswijze van de adressant en gaat niet in algemene termen in op de korte opsomming van de bezwaren, zoals verwoord onder 1.

Ad 2a. De adressant verwijt de gemeente zwalkend beleid. Dit verwijt is niet terecht. Het is juist dat in 2007 nog geen besluiten zijn genomen over vermindering van het aantal raambordelen en het is juist dat de ramen van adressant positief zijn bestemd in het bestemmingsplan Burgwallen - welk bestemmingsplan in 2005 in procedure was gebracht. Echter, al in de loop van 2005 ontstond inzicht in (negatieve) uitwerking van de opheffing van het bordeelverbod, in het bijzonder ook op het woon- en leefklimaat (inclusief het werkklimaat) in het postcodegebied 1012. Dat inzicht heeft, mede naar aanleiding van het verschijnen van het rapport 'Grenzen aan de Handhaving' van het Van Traateam in 2007, geleid tot een omslag in de wijze waarop werd gedacht over de omgang met de prostitutiebranche. Die omslag leidde vervolgens tot de instelling van het Coalitieproject 1012 in 2007. Het hoofddoel van het Coalitieproject is het doorbreken van de criminele infrastructuur door overlastgevend en criminogene branches te verminderen. Tegelijkertijd dient een opwaardering te worden bewerkstelligd van het entreegebied van Amsterdam, zoals verwoord in de eveneens in de inleiding van deze Nota van beantwoording vermelde Richtinggevende Uitgangspunten. De hoofddoelstellingen van het Coalitieproject zijn in de jaren daarna uitgewerkt in de Strategienota.

De gemeente is derhalve al sinds 2005 bezig met het voorbereiden en formuleren van beleid, ook op ruimtelijk gebied, welk beleid onder andere voorziet in de vermindering en zonering van het te grote aantal raambordelen in

het postcodegebied 1012. Dat beleid is in de jaren na 2007 uitgewerkt en uiteindelijk geconcretiseerd in de Strategienota. Er is geen sprake geweest van zwalkend beleid. Integendeel, het beleid van de gemeente is vanaf, in ieder geval, december 2007 consistent gericht op het terugbrengen van raambordelen, in het bijzonder ten aanzien van de panden van adressant en die van de andere adressanten/eigenaren. In het kader van dat beleid heeft de gemeente in de jaren voorafgaand aan de bekendmaking en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ook daadwerkelijk een substantieel aantal panden met raambordelen verworven.

De aanwezigheid van panden met raamprostitutie. Raamprostitutie heeft een aanzienlijke (negatieve) planologische uitstraling. De functie – adressant ontkent het niet- genereert massatoerisme en dat massatoerisme veroorzaakt aanzienlijk overlast en druk op het woon- en leefklimaat. Die verschijnselen zijn niet iets van de laatste jaren. In menig buitenlandse reisgids wordt het Red Light District aangeprezen als attractie. De aanwezigheid van coffeeshops, van smartshops, van op grote groepen (deels luidruchtige) toeristen gerichte horeca, de souvenirwinkels - op hun beurt alle aangetrokken door het groeiende aantal toeristen dat de ramen met prostituees van dichtbij wil bekijken - hebben het woon- en leefklimaat ernstig aangetast. Niet voor niets is bij de instelling van het stadsdeel Centrum in 2002 bestuurlijk direct veel aandacht uitgegaan naar het Wallengebied, zoals in de plantoelichting is uitgelegd. Niet alleen bij de bewoners en reguliere ondernemers die dagelijks werden en worden geconfronteerd met de negatieve kant van de overdadig aanwezige monofunctionele bedrijvigheid, maar ook bij het bestuur ontstond allengs de overtuiging dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening (andere) keuzes dienden te worden gemaakt. Uiteindelijk heeft dat, na de in de inleiding van deze Nota van beantwoording opgesomde rapporten en besluiten, geleid tot het opstellen, bekend maken en terinzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Het kan adressant niet zijn ontgaan dat de gemeente naar aanleiding van gewijzigde maatschappelijke inzichten haar (planologisch) beleid heeft gewijzigd. Dat andere eigenaren dit niet is ontgaan, bewijst de verkoop aan de gemeente van een flink aantal panden met ramen in de afgelopen jaren. Deze andere eigenaren reageerden en anticipeerden op het groeiend maatschappelijke besef dat het aantal in het postcodegebied 1012 aanwezige panden met raambordelen diende te worden verminderd, ten behoeve van de verbetering van het woon- en leefklimaat in dit gebied.

De adressant stelt dat op grond van stukken uit 2007 hij geen rekening hoefde te houden met komende veranderingen. Met verwijzing naar de in de inleiding opgenomen chronologische volgorde van de voornaamste gebeurtenissen uit de periode vanaf 2005, meent het dagelijks bestuur dat de adressant wel rekening had kunnen en moeten houden met de maatschappelijke ontwikkelingen. Met de vaststelling van de Strategienota was volstrekt duidelijk dat het gevolg van de zonering van de raambordelen een reductie van 40% van het aantal ramen betekende. Adressant is, evenals de andere eigenaren - na de vaststelling van de Strategienota per brief van 16 juli 2009 de hoogte gesteld van de consequenties van de vaststelling van de Strategienota.

Het is, al met al, onjuist dat adressant tot voor kort van niets wist en geen rekening hoefde te houden met de planologische keuzes, zoals die zijn neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 2b. Het dagelijks bestuur deelt de vrees van de adressant niet, dat ook het ontwerp- bestemmingsplan geen lang leven zal zijn beschoren. Het ruimtelijk beleid dat de gemeente met de raambordelen voorstaat, is op juiste wijze in dit ontwerp plan verwoord en onderbouwd. Het bestemmingsplan bouwt voort op een ontwikkeling die zich reeds vanaf 2007 voordeed en die voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp heeft geleid tot de verwerving door de gemeente en haar samenwerkingspartners van een substantieel aantal panden met raambordelen. Met het plan beoogt de gemeente enerzijds de planologische situatie rond deze panden in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Ten aanzien van de nog niet door de gemeente en haar samenwerkingspartners verworven panden met raambordelen is het bestemmingsplan op uitvoering gericht. De prostitutiefunctie van deze laatste panden is wegbestemd.

Ad 2c en d. Over het door de adressant aangehaalde overgangsrecht kan het dagelijks bestuur kort zijn. De overgangsbepalingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn standaardregels. Zij stemmen overeen met de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan voor het hele postcodegebied 1012 zullen de in het ontwerp bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad begrepen panden niet zijn opgenomen.

Ad 2e. In de Strategienota heeft de gemeente inderdaad aangegeven dat de beoogde vermindering van het aantal raambordelen zou worden geëvalueerd. Dit is opgemerkt in het licht van de destijds aanstaande beëindiging van het onderzoeksproject Emergo. In de pilot Emergo is uitvoerig onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van criminaliteit in het 1012 gebied en in het bijzonder ook in de prostitutiebranche. De pilot had een looptijd van drie jaar en zou eind 2010 eindigen. Halverwege 2011 is het evaluatierapport van de pilot gepubliceerd, tezamen met het rapport van het Wetenschappelijk Onderzoek en Documentatiecentrum over mensenhandel. Naar aanleiding van het rapport is door de gemeente het vervolg op Grenzen aan de Handhaving geschreven: Grenzen aan de

Criminaliteit, waarin nogmaals is aangegeven dat het coalitieproject 1012 doorgang moet blijven vinden. Beide rapporten (Emergo en Grenzen aan de Criminaliteit) zijn door de gemeenteraad en de stadsdeelraad besproken.

Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De argumenten van de adressant, zoals verwoord onder 2, geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerp bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Het belang van het herstel van de functiebalans, van het verbeteren van het woon- en leefklimaat en van het zoneren van de raamprostitutiebedrijven, is zwaarwegender dan het belang van de adressant bij het handhaven van de prostitutiefunctie in de betrokken panden.

Ad 3. Het dagelijks bestuur constateert dat de adressant zich kan vinden in het uitgangspunt dat de criminele infrastructuur moet worden doorbroken en dat de adressant zich bereid verklaart mee te werken aan het bestrijden van misstanden. Sommige exploitanten van raamprostitutiebedrijven hebben zich ook in het verleden uitgesproken voor aanpak van misstanden. Deze constatering is echter niet wezenlijk relevant. Het ontwerpbestemmingsplan is immers niet gericht op het bestrijden van misstanden, maar op het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, wegbestemmen van de (raam)prostitutiefunctie in een aantal panden.

De bestemmingsplannen voor de binnenstad van Amsterdam worden gekenmerkt als streng waar het bouwregelgeving betreft (dit in verband met de status van beschermd stadsgezicht en inmiddels ook met de status van UNESCO Werelderfgoed), maar als flexibel waar het de toegelaten functies betreft. Aan die flexibiliteit hecht het stadsdeelbestuur nog steeds sterk, maar het postcodegebied 1012 is te monofunctioneel geworden. Die monofunctionaliteit heeft voorts een enorme druk op het woon- en leefklimaat gezet. Dat klimaat behoeft mede vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening sterk verbetering.

De functiebalans in dit dynamische, maar tegelijkertijd ook oudste deel van de binnenstad moet worden hersteld. Het bestemmingsplan is bij uitstek het instrument om dit te bewerkstelligen. Maar dan moet het instrument ook op een zodanige manier worden ingezet dat daarmee dit herstel van de functiebalans en de verbetering van het woon- en leefklimaat wordt afgedwongen. Daarom is gekozen voor het wegbestemmen van functies. Met het wegbestemmen wordt niet alleen de monocultuur in omvang verminderd, maar heeft er bovendien op het geheel gezien een grotere functiemenging plaats door de wegbestemde functies te vervangen door nieuwe aanvullende functies. Het wegbestemmen kan vanzelfsprekend alleen wanneer de eigenaren/exploitanten van de panden waarin die functies worden uitgeoefend worden gecompenseerd. En dit nu gebeurt door het aanbieden van ruilpanden, door aankoop van de panden door partners van de gemeente en uiteindelijk - als aankoop niet slaagt - door onteigening.

Dat er is gekozen voor het verminderen van het aantal raamprostitutiebedrijven in het postcodegebied komt doordat deze functie daar dominant aanwezig is en een aanzuigende werking heeft gehad op allerlei randverschijnselen. De functie is dominant aanwezig niet alleen en in het bijzonder door het aantal ramen, als ook door de uitstraling. De aanwezigheid van raamprostitutiebedrijven heeft vooral in het Wallengebied van oudsher zijn stempel gedrukt op het gebied en voor een relatief groot deel het karakter van het gebied bepaald. Niemand kan ontkennen dat dit karakter in de loop der jaren sterk is veranderd. Niet alleen de raamprostitutiebedrijven zijn zich meer gaan manifesteren, ook de in de buurt van die raamprostitutiebedrijven gevestigde seksinrichtingen, onder meer met hun uitbundige reclame-uitingen. Ondernemingen die het type bezoeker zagen veranderen, het bezoekersaantal zagen groeien en de aard van het toerisme zagen veranderen in massatoerisme, gingen hun graantje mee pikken. Uit de rapportage '1012 in beeld, ontwikkelingen volgens bewoners en statistieken' (2011) van de Dienst Onderzoek en Statistiek, blijkt dat de bewoners van het postcodegebied 1012 thans relatief veel overlast ondervinden van de bezoekers en kijkers van de raamprostitutie. Rond een kwart van de bewoners ervaart deze overlast. Het woon- en leefklimaat heeft onder deze ontwikkelingen ernstig te lijden gehad. Het Wallengebied kent niet voor niets de gemiddeld kortste woonduur van de binnenstad.

Het dagelijks bestuur constateert dat de raamprostitutiebedrijven een spilfunctie hebben (gehad). Het zoneren van de raamprostitutiebedrijven zal sterk bijdragen aan het herstel van de functiebalans en aan de verbetering van het woon- en leefklimaat. Het verbod op uitbreiding van een aantal andere functies zal daaraan ook zeker bijdragen, evenals het uitsterfbeleid voor ongewenste functies en de straatgerichte aanpak (onder meer overleg met ondernemers, stimuleringsregelingen voor het omzetten van functies) waarop de gemeente sterk heeft ingezet.

Wanneer raamprostitutiebedrijven worden aangemerkt als criminogeen wil dit niet meer zeggen dan dat deze functie gevoelig is voor criminele invloeden. De gemeente is ervan overtuigd dat de prostitutiebranche gevoeliger is voor criminele invloeden dan andere branches. Die overtuiging is gebaseerd op het onderzoek van de Parlementaire Enquêtecommissie Van Traa, op de onderzoeksresultaten in het rapport Grenzen aan de Handhaving, op het rapport van het Wetenschappelijk Onderzoek en Documentatiecentrum en op het rapport

Emergo. Daarmee wordt vanzelfsprekend niet gezegd dat de hele prostitutiebranche zich bezighoudt met criminele activiteiten. De gemeente zet de branche, noch individuele eigenaren en/of exploitanten weg als niet deugend. En zeker prostitutie is legaal. Maar ook de adressant kan niet ontkennen dat er in het postcodegebied 1012 nog veel mis is. De adressant wijst er, in relatie tot de Haagse situatie, zelf op dat de criminaliteit in de straten waar voorheen raamprostitutie plaatsvond is verdwenen, sinds de verwijdering van raamprostitutie aldaar. En hoewel de adressant wijst op de voorzichtige uitspraken van de commissie Van Traa, hebben de andere vermelde rapporten laten zien dat in de wereld van de prostitutie teveel misstanden voorkomen.

De adressant stelt dat er geen sprake is van een laagwaardige branche als het gaat om raamprostitutiebedrijven en dat de branche zeer rendabel is en als economisch hoogwaardig moet worden gezien. Het dagelijks bestuur ontkent niet dat de branche rendabel is, maar dat alleen maakt de functie nog niet economisch hoogwaardig. Een te groot deel van de oude binnenstad blijft gevangen in de greep van de raamprostitutie als onderdeel van de algehele monocultuur. Hierdoor is het onmogelijk voor vernieuwende bonafide ondernemers om in de oude binnenstad in te treden. Dit is een zichzelf versterkend systeem met als mogelijk effect dat de monocultuur zich telkens verder uitbreidt. Een effect dat zich juist het afgelopen decennium heeft gemanifesteerd.

De adressant meent dat het tegengaan van criminaliteit en het bestrijden van overlast een typische overheidstaak is. Het dagelijks bestuur vindt dat in zijn algemeenheid een juiste stelling, maar ziet niet de relevantie ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan. Het Coalitieproject 1012 richt zich naast de economische opwaardering van de oude binnenstad, onder andere ook op het terugdringen van de criminele infrastructuur. Het onderhavige bestemmingsplan, als onderdeel van dit project, richt zich op het terugdringen van de ontstane monocultuur en de verloedering, het herstellen van de functiebalans en verbetering van het woon- en leefklimaat. De effectievere handhaving is een bijkomend voordeel van de zonering van raambordelen, maar geen doel dat met het ontwerpbestemmingsplan wordt nagestreefd. Van het vermeende détournement de pouvoir is dan ook geen sprake.

Volgens de adressant is er sprake van falend handhavingsbeleid. Het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft echter niets met handhaving te maken, maar alles met herstel van de functiebalans en met de verbetering van het woon- en leefklimaat. De opmerkingen van de adressant over handhaving zijn dan ook in dit kader niet relevant.

De adressant stelt dat de Rekenkamer heeft geconcludeerd dat de plannen van de gemeente nog onvoldoende zijn uitgewerkt om de ontwikkeling van het coalitieproject aan de beleidsmatige en financiële kaders te kunnen toetsen.

In het rapport van september 2011 heeft de Rekenkamer opgemerkt dat de omvang van de transformatie van criminogene en economisch laagwaardige functies en de verwachte kosten om het Coalitieproject te voltooien onvoldoende duidelijk waren. Het dagelijks bestuur heeft deze opmerkingen ter harte genomen. De plannen van de gemeente zijn immers geconcretiseerd in het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad. Dat deze plannen uitvoerbaar zijn, blijkt voorts uit de (deels vertrouwelijke) notitie met de (nadere) financiële onderbouwing uit april 2012, welke notitie als bijlage bij deze Nota van beantwoording zal worden gevoegd.

Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze van adressant door het dagelijks bestuur

De bezwaren van de adressant zoals verwoord onder 3 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerp bestemmingsplan op deze punten te wijzigen. Het belang van het herstel van de functiebalans en het tegengaan van verdere aantasting van het woon- en leefklimaat en van de verbetering hiervan is zwaarwegender dan het belang van de adressant bij het handhaven van de mogelijkheid prostitutieactiviteiten te laten voortduren in zijn panden.

Ad 4.

De adressant vindt verdunning beter passen in het beeld van functiemenging dan vermindering door middel van zonering van de ramen. Het dagelijks bestuur is het niet met deze opvatting eens. Transformatie van het gebied waar de raamprostitutie nu moet verdwijnen, leidt voor de oude binnenstad als geheel tot grotere functiemenging. Vanwege de ruimtelijke uitstraling van raamprostitutie en de overlast die raamprostitutie levert voor het woon- en leefklimaat, is verdunning juist niet gewenst: de overlast en uitstraling blijft bestaan, weliswaar in verdunde vorm, maar biedt te weinig potentie voor ander bedrijven en ondernemingen om zich in de betreffende gebieden te vestigen. Raamprostitutie weert over het algemeen de vestiging van andere, hoogwaardige functies in de directe omgeving van de panden met raambordelen.

Het Oudekerksplein en het Sint Annenkwartier nemen in de oude binnenstad bovendien een bijzondere plek in. Een plek met potentie vooral met het oog op de transformatie van het postcodegebied. Een en ander wordt uitvoerig beschreven in de plantoelichting. Die transformatie kan niet slagen indien de prostitutieactiviteiten weliswaar worden beperkt door verdunning, maar toch hun stempel blijven drukken op de buurt.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er derhalve voor gekozen de raamprostitutiebedrijven niet te laten voortbestaan in het Sint Annenkwartier en op het Oudekerksplein. In het bijzonder in het Sint Annenkwartier (waar het merendeel van de panden met raambordelen van deze adressant zijn gesitueerd) is sprake van monofunctionaliteit. Er bevinden zich geen andere functies dan seksgerelateerde. Het herstellen van de functiebalans in dit kwartier is met verdunning niet realistisch.

Volgens de adressant zijn de ervaringen in Den Haag met zonering van raamprostitutiebedrijven niet goed. Hij voorziet dezelfde problemen met zonering in het Wallengebied. Het dagelijks bestuur is niet bevreesd voor Haagse toestanden. Hoewel enige gelijkenis met de Haagse aanpak niet valt te ontkennen, is de situatie in de binnenstad van Amsterdam toch anders. Zo bevond de desbetreffende raamprostitutie zich in Den Haag in een typische stadsvernieuwingsbuurt. De potentie van een dergelijke buurt is absoluut niet te vergelijken met de potentie van de buurten waar onderhavig bestemmingsplan betrekking op heeft. De westelijke grachtengordel kent een sterk woonklimaat - dat nog in betekenis toeneemt na verwijdering van de raamprostitutiestraten - en de gebieden rondom de Oude Kerk liggen middenin de binnenstad, omgeven door prachtige monumenten in een op wereldschaal unieke middeleeuwse omgeving.

De adressant meldt dat ten gevolge van de zonering in Den Haag de bezettingsgraad in de overgebleven raambordelen is gestegen, met alle problemen van dien. Adressant onderbouwt deze stelling niet. Tot dusver (na sluiting van meer dan 100 ramen) heeft zich dat veronderstelde effect niet voorgedaan in de Amsterdamse binnenstad. De adressanten vermeld onder 5, 6 en 7 stellen overigens, dat de huidige bezettingsgraad ongeveer maximaal is.

Een hogere bezettingsgraad zou overigens niet hoeven te leiden tot meer incidenten. Zeker niet als de branche, zoals adressant beweert, niet criminogeen is. Het valt in dat verband op dat de adressant enerzijds bestrijdt dat de prostitutiebranche criminogeen is, maar anderzijds constateert dat de hogere bezettingsgraad van de in Den Haag gezoneerde raamprostitutie heeft geleid tot meer criminaliteit. Kennelijk is, in ieder geval in Den Haag, de prostitutiebranche wel criminogeen.

Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De zienswijze van de adressant, zoals verwoord onder 4, geeft het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het dagelijks bestuur is er niet van overtuigd dat verdunning een betere manier is om het doel van het herstel van de functiebalans en verbetering van het woon- en leefklimaat te bereiken, dan de gekozen zonering.

Ad 5. De twijfel die de adressant heeft over de economische uitvoerbaarheid, deelt het dagelijks bestuur niet.

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verwijst het dagelijks bestuur naar hoofdstuk 12 van de plantoelichting en de bij deze Nota van beantwoording gevoegde notitie met de nadere (en actuele) onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het ontwerp- bestemmingsplan. Het plan is economisch uitvoerbaar. In dit onderdeel van de zienswijze en de vergelijkbare onderdelen van de zienswijzen van andere adressanten heeft het dagelijks bestuur aanleiding gezien hoofdstuk 12 van de plantoelichting aan te passen en de zojuist genoemde notitie bij deze Nota van beantwoording toe te voegen.

De kleinschaligheid van de panden in het middeleeuwse stadshart maken deze panden zeer geschikt voor ander gebruik. De zakelijke dienstverlening in het postcodegebied 1012 is, blijkens de gegevens van de Dienst Onderzoek en Statistiek ('1012 in cijfers'), toegenomen ten opzichte van 2010. Het type werkgelegenheid dat sinds 2010 is toegenomen, zijn de banen in de sector informatie en communicatie. De creatieve sector bestaat uit kunsten, media en entertainment en creatieve zakelijke diensten. Ten opzichte van begin 2010 is zowel het aantal vestigingen, als het aantal werkzame personen in dit gebied toegenomen. De creatieve industrie zit graag in het stadsdeel Centrum (vanwege kleinschaligheid, aanbod van allerlei voorzieningen, sfeer, vele functies en ontmoetings- plekken). In het 1012 gebied zijn verschillende kantoren in de creatieve sector gevestigd (Nieuwezijds Voorburgwal, Oudezijds Achterburgwal). De werkgelegenheid in de creatieve sector vormt 10% van de totale werkgelegenheid in de Burgwallen. Vanaf 2010 is er een toename van het aantal bedrijfs- vestigingen in het 1012 gebied. Een en ander wordt bevestigd door de stadsluids. De binnenstad verheugt zich, zoals hierboven is geschetst, in een toenemende belangstelling van allerhande ondernemers. Dat uit zich niet alleen in de grote winkelstraten. De ontwikkeling van de 9 straatjes en de Haarlemmerstraat als beste winkelstraat van Nederland wijst ook in die richting. In dit licht is er geen reden te veronderstellen dat de vrijkomende prostitutieruimten, ongeacht locatie en indeling, niet zullen kunnen worden ingevuld.

De vrees voor leegstand deelt het dagelijks bestuur dan ook niet met de adressant. De bestemming 'gemengd(e) doeleinden') en de huren die voor panden worden gevraagd die geen prostitutiefunctie hebben, hebben nagenoeg

nergens in het postcodegebied geleid tot leegstand. Bovendien liggen de huren die de samenwerkingspartners van de gemeente vragen voor gebruiksfuncties in voormalige prostitutiepanden op een aantrekkelijk niveau. Naarmate het aantal raambordelen afneemt, zal het vestigingsklimaat aantrekkelijker worden.

Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De zienswijze van de adressant, zoals verwoord onder 5, geeft het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd te gaan vaststellen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Het betreffende onderdeel van de zienswijze en de vergelijkbare onderdelen van de zienswijzen van andere adressanten heeft het dagelijks bestuur aanleiding gegeven hoofdstuk 12 van de plantoelichting aan te passen en de notitie met de nadere financiële onderbouwing van het bestemmingsplan bij deze Nota van beantwoording te voegen.

Ad 6. De adressant meent dat met zijn belangen onvoldoende rekening is gehouden. Het dagelijks bestuur onderschrijft deze stelling niet. De belangen van de eigenaren en exploitanten van de desbetreffende raamprostitutiebedrijven zijn uitdrukkelijk gewogen. Zij zijn gewogen tegen de belangen van de gemeente bij het herstellen van de verstoorde functiebalans en de noodzakelijke verbetering van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Dit belang wordt door de gemeente zo zwaarwegend gevonden, dat naast alle andere maatregelen binnen de aanpak van het postcodegebied 1012, een aantal raambordelen moet wijken voor andere, meer diverse functies.

Het dagelijks bestuur vindt het spijtig dat de adressant zich niet betrokken voelt bij de plannen van de gemeente, maar bij het dagelijks bestuur bestaat een ander beeld van de gevoerde communicatie. Het dagelijks bestuur wijst in dit verband op de in het chronologisch overzicht vermelde inspraak- en contactmomenten. In aanvulling op de daar genoemde inspraak- en contactmomenten, is ten behoeve van de verwerving van de panden van de adressant regelmatig bilateraal overleg met adressant gevoerd door de gemeente. De gemeente heeft in dat kader ook overleg gevoerd met de adressant over een verplaatsing van zijn ramen, door middel van het ruilen van ramen in panden waar raamprostitutie wel planologisch is toegestaan. Dat overleg heeft voorts nog niet geleid tot overeenstemming, omdat adressant de aan hem aangeboden ramen niet passend achtte. De gemeente en haar samenwerkingspartners hebben met andere eigenaren wel overeenstemming bereikt. In het kader van een door adressant eventueel in te dienen verzoek om planschade ex artikel 6.1 Wro, respectievelijk in het kader van de bepaling van de onteigeningsschadeloosstelling zal het debat over de passendheid van het door de gemeente en haar samenwerkingspartners aan adressant gedane aanbod kunnen worden voortgezet.

Het dagelijks bestuur onderschrijft het standpunt van de adressant niet dat hij al lange tijd in onzekerheid verkeert over de toekomst van zijn onderneming. In de aanloop (in 2007) tot het vaststellen van de Strategienota is al duidelijk gemaakt dat er ramen zouden moeten worden gesloten. In 2008 heeft uitgebreide participatie en inspraak plaatsgehad, waarbij ook de adressant betrokken was en in de Strategienota (2009) is concreet aangegeven in welke straten en met hoeveel ramen de prostitutieactiviteiten beëindigd zullen moeten worden.

De consequenties voor adressant van de verwezenlijking van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen zijn adressant duidelijk, al kan het dagelijks bestuur begrip opbrengen voor het standpunt van adressant dat de belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening ten onrechte heeft geleid tot het wegbestemmen van de ramen in zijn panden. Adressant zal echter op aanvraag en met toepassing van afdeling 6.1 van de Wro aanspraak kunnen maken op een tegemoetkoming in de door hem te lijden schade. Wanneer wordt besloten tot onteigening van de panden van de adressant zal de adressant voorts krachtens wetsbepaling aanspraak kunnen maken op volledige schadeloosstelling. De belangen van adressant zijn wat dat betreft voldoende geborgd.

Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De bezwaren zoals verwoord onder 6 zijn ongegrond. Het belang van adressant is afgewogen tegen het belang van de gemeente bij het vaststellen van het bestemmingsplan om te komen tot een evenwichtiger menging van functies en een beter woon- en leefklimaat in het gebied. Het dagelijks bestuur zal dan ook geen voorstellen doen aan de deelraad om het ontwerpplan op dit punt te veranderen.

Ad 7. De bestemming voor de leegkomende prostitutieruimten van de adressant is in het ontwerpbestemmingsplan 'gemengd 2'. Het aantal toegelaten functies binnen deze bestemming is in de ogen van het dagelijks bestuur ruim genoeg om de prostitutieruimten die straks vrij komen, goed in te vullen. Dat deze functies in de ogen van de adressant financieel te weinig opleveren is voor het dagelijks bestuur geen aanleiding om alsnog aan de deelraad voor te stellen de prostitutiefunctie te handhaven. Het dagelijks bestuur wijst er nogmaals op dat de belangen van adressant zijn geborgd via afdeling 6.1 Wro en de Onteigeningswet.

Ten aanzien van het niet toelaten van de functie 'hotel', merkt het dagelijks bestuur op dat de beoogde functiemenging daar niet bij is gebaat. Het hotelbeleid voor de binnenstad van Amsterdam laat nieuwe hotels in

beginsel niet toe. In de oude binnenstad is al een groot aantal hotels aanwezig. Het dagelijks bestuur streeft niet naar een verdere uitbreiding van hotels in dit deel van de historische binnenstad.

Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De zienswijze van de adressant zoals verwoord onder 7, geeft het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen alsnog een hotel toe te staan in het Sint Annenkwartier.

Conclusie ten aanzien van de zienswijze van adressant onder 1,

De bezwaren van adressant geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het algemeen belang dat is gediend met het herstellen van de functiebalans en het verbeteren van het woon- en leef- en ondernemingsklimaat in het plangebied laat het dagelijks bestuur zwaarder wegen dan het belang dat de adressant heeft bij het voortzetten van de exploitatie van raamprostitutie in de betrokken panden. De wens om de hotelfunctie toe te voegen binnen de bestemming 'gemengd 2' als mogelijk rendabel alternatief voor de exploitatie als raambordeel, maakt het oordeel van het dagelijks bestuur niet anders. Het belang van het handhaven van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, is voor het dagelijks bestuur zwaarwegender dan de belangen van de adressant.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

2. De adressant vermeld onder 2, P. Giele, exploitant van 6 ramen in het pand Sint Annendwarsstraat 24, vindt het wegbestemmen van de raamprostitutie onevenredig en in strijd met een goede ruimtelijke ordening en stelt, subsidiair, dat onder de bestemming 'gemengd 2' ook de bestemming 'horeca 5' (hotel) moet zijn toegestaan. De adressant licht deze bezwaren toe.

Wegbestemmen is onevenredig middel

1. Het wegbestemmen van raamprostitutie is onevenredig, omdat het terugbrengen van het aantal raambordelen in bepaalde delen van het postcodegebied tot nul niet evenredig is aan de wens de functiebalans te herstellen. Zonering is niet de enige oplossing om te komen tot vermindering van de oververtegenwoordiging van de prostitutiefunctie. Het evenredig verminderen van het aantal raambordelen in een bepaald gebied heeft hetzelfde effect: minder oververtegenwoordiging, maar geen reductie tot nul. Het evenredigheidsbeginsel noopt tot het hanteren van de minst bezwarende manier om het doel, herstel van de functiebalans, te bereiken. Zonering leidt tot een concentratie van de prostitutiefunctie in de aangewezen zones. Dit leidt niet tot een goede functiebalans en is volgens de adressant in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De adressant vraagt om herstel van de functiebalans door een evenredige vermindering, niet met een reductie tot nul en vraagt om handhaving van de prostitutiefunctie op het pand Sint Annendwarsstraat 24.

Hotel mogelijk maken in 'gemengd 2'

2. Het pand Sint Annendwarsstraat 24 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'gemengd 2' gekregen. Tot de toegelaten functies hoort niet de hotelfunctie. Een van de doelen van het ontwerpbestemmingsplan is diversiteit in het stadshart. Die diversiteit is niet gebaat bij het uitsluiten van de hotelfunctie in het Sint Annenkwartier. Een hotel is ook nog eens minder belastend voor de omgeving dan bijvoorbeeld een café. Een hotel zal bijdragen aan een meer divers en aantrekkelijker slentermilieu in het stegengebied van het Sint Annenkwartier. Uitzonderlijke, unieke en/of vernieuwende concepten voor een hotel is geen ruimtelijk criterium.

De adressant vraagt om horeca 5 (hotel) als gebruiksfunctie bij de bestemming 'gemengd 2' voor het pand Sint Annendwarsstraat 24 toe te voegen.

Beantwoording

Ad 1. Het dagelijks bestuur vindt de uitleg van het evenredigheidsbeginsel die de adressant geeft te beperkt. Het verdunnen van de raamprostitutiebedrijven heeft een ander effect op de omgeving dan zonering. Het dagelijks bestuur verwijst naar hetgeen het hierover heeft opgemerkt bij de beantwoording van onderdeel 4 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 1.

Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De argumenten van de adressant om te kiezen voor verdunning in plaats van voor vermindering tot nul van het aantal raamprostitutiebedrijven en indirect voor het handhaven van de prostitutiefunctie in het pand Sint

Annendwardsstraat 24 hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd de deelraad voor te stellen om te kiezen voor verdunning.

Ad 2. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 7 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 1.

Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur ziet geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerp plan zo aan te passen dat alsnog vestiging van een hotel in het Sint Annenkwartier wordt mogelijk gemaakt.

Conclusie

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 2, geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het algemeen belang dat is gediend met het herstellen van de functiebalans en het verbeteren van het woon- en leef- en ondernemingsklimaat in het plangebied acht het dagelijks bestuur zwaarwegender dan het belang dat de adressant heeft bij het voortzetten van de exploitatie van raamprostitutie in het pand aan de Sint Annendwardsstraat 24 en diens belang om een hotel op dit adres te kunnen vestigen

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

3. De adressant vermeld onder 3, J. Broers, exploitant van ramen buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan, heeft de volgende bezwaren geformuleerd.

1. Stigmatisering van de prostitutiebranche

De adressant maakt bezwaar tegen de gedachte dat de prostitutiebranche criminogeen is. Deze gedachte ligt ten grondslag aan het ontwerpbestemmingsplan. De aanname dat de branche criminogeen is vormt volgens de adressant de legitimering van de verstrekkende gevolgen van het bestemmingsplan voor de betrokken ondernemer. De adressant concludeert dat, kijkend naar de gemeentelijke definitie van het begrip criminogeen, vrijwel alle branches criminogeen zijn. Rechtvaardigt dit ook een willekeurig ingrijpen van de gemeente in die branches? Voor de prostitutiebranche zou dit niet anders moeten zijn. Het ontwerpbestemmingsplan doet het voorkomen alsof met name de ondernemers in het 1012 gebied terzake prostitutiebedrijven gerelateerd kunnen worden aan criminele activiteiten. Dat is ten onrechte.

De voortdurende stigmatisering van de branche vanuit de gemeente heeft grote problemen voor de ondernemers veroorzaakt. Zij kunnen bijvoorbeeld geen financiering verkrijgen bij banken. De adressant meent dat de gemeente beter constructief overleg kan voeren met de ondernemers om te komen tot een verhoging van de kwaliteit van het gebied zonder verlies van de uniciteit. Sluiting van een groot deel van de ramen zal een groot deel van de populariteit en authenticiteit wegnemen.

2. Het gaat om bonafide ondernemers

De ondernemers staan al jaren onder streng toezicht. Zij hebben zich keurig aan de regels gehouden en hebben nooit problemen gehad met politie en justitie. De adressant betwist dat de prostitutiebranche op de Wallen criminogeen is. Er is ook niet gebleken van voortdurende misstanden in het gebied.

3. Ontbreken noodzaak verdere sluiting

Er zijn ook ondanks herhaalde verzoeken daartoe geen cijfers of andere bewijzen geleverd door de gemeente, waaruit blijkt dat er nog altijd sprake is van misstanden in het 1012 gebied. Er is bijvoorbeeld ook geen evaluatie van de controles door toezichthouders verstrekt. Verwezen wordt slechts naar Emergo en het rapport Beke. Volgens de adressant betreffen deze rapporten slechts oude zaken. Weliswaar blijkt dat de positie van de dames kwetsbaar is, maar van misbruik van deze kwetsbare positie door de raamexploitanten op de Wallen is niets gebleken. Uit het rapport Beke blijkt juist dat de dames graag werken in de raamprostitutie vanwege de mate van zelfstandigheid die zij genieten. Sluiting van ramen heeft verslechtering van hun positie tot gevolg.

De adressant concludeert dat er niet is aangetoond dat er nog altijd dusdanige misstanden in het 1012 gebied voorkomen dat een verstrekkende maatregel als het voorliggende bestemmingsplan gerechtvaardigd en gelegitimeerd is.

4. Niet meer wegbestemmen dan noodzakelijk

Het uitgangspunt van stadsdeel Centrum is dat er zo min mogelijk wordt wegbestemd. Gebeurt dat wel dan moet volgens de adressant daarvoor wel een noodzaak zijn. Zij wijst er op dat er is gekozen voor een gefaseerd

uitvoeren van het 1012 project. Wat het bestemmingsplan betreft wordt dan gekeken of het doel al is bereikt. Volgens de adressant is de noodzaak om weg te bestemmen niet aanwezig. Sluiting van ramen is geen doel op zich.

Raadsleden hebben benadrukt dat de prostitutiebranche niet oneindig op basis van oude rapporten criminogeen kan blijven worden genoemd. In het bestemmingsplan wordt onvoldoende rekening gehouden met deze instructie van de raad en stadsdeelraad. Er zijn al 96 ramen gesloten en er hebben zich sindsdien geen misstanden in de betrokken gebieden voorgedaan (met uitzondering van een keer in de Molensteeg), terwijl sluiting van overige 96 ramen grote gevolgen voor de betrokken ondernemers en de prostituees heeft.

5. Bestemmingsplan geen middel tegengaan misstanden

De adressant benadrukt dat (verdere) sluiting van ramen niet het geëigende middel is voor het tegengaan van misstanden. Vermindering van het aantal ramen staat haaks op de ratio van het opheffen van het bordeelverbod. Met het opheffen van het bordeelverbod werd juist beoogd de prostitutie uit de criminaliteit te halen en de positie van de prostituees te verbeteren.

Strafrecht en bestuursrecht staan de gemeente ten dienste als er daadwerkelijk sprake mocht zijn van criminele activiteiten. Er moet dan wel onderscheid worden gemaakt tussen bonafide en malafide bedrijven.

6. Verslechtering positie prostituees

De kans dat prostituees in de illegaliteit verdwijnen is groot als veel ramen sluiten. De branche wordt daardoor minder controleerbaar, waardoor criminele activiteiten juist in de hand worden gewerkt. Voorkomen moet worden dat de prostituees zich zullen verplaatsen naar de straat. Zij werken nu op een veilige plek, waar zowel de ondernemers als de prostituees regelmatig worden gecontroleerd. De meerderheid van de dames betaalt nu ook belasting. Een voorbeeld van een positieve ontwikkeling in de branche. Als de prostitutie in de illegaliteit verdwijnt, is er geen sprake meer van beheersbaarheid.

Het is niet duidelijk hoe de dames worden gecompenseerd voor het verlies van hun werkplek. Verwezen wordt naar het rapport Beke waarin wordt gesteld dat de meeste dames wier werkplek is gesloten bij andere exploitanten van raambordelen willen werken. Door sluiting ontstaat krapte op de markt. Meer inkomsten voor de exploitanten dus, maar nadelig voor de prostituees: hogere huren, langere huurperiodes en langere werktijden. Daarnaast komt er meer onderlinge concurrentie, waardoor de prostituees hun prijzen zullen verlagen. Kortom: sluiting van ramen heeft een verslechtering van de arbeidsrechtelijke en sociale positie van de prostituees tot gevolg.

7. Gevolgen voor de stad

De populariteit en levendigheid van het 1012-gebied is groot. Voor het behoud van de leefbaarheid en populariteit is onder meer binding met het gebied nodig. De raambordeelhouders hebben alle belang bij een aantrekkelijk en leefbaar 1012 gebied. Verloedering kan de doodsteek zijn. De ondernemers zorgen dan ook voor een groot deel voor de populariteit, kwaliteit en authenticiteit van het gebied. De verwachting is ook dat de plannen niet bevorderlijk zijn voor het toerisme en dat er nog meer panden leeg zouden kunnen komen te staan, omdat de hoge huren niet kunnen worden betaald.

8. Ongelijkheid oude en nieuwe ondernemers

De adressant verzet zich tegen de ongelijkheid die tussen de ondernemers in het 1012 gebied ontstaat als het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Nieuwe ondernemers worden op allerlei manieren gefaciliteerd, terwijl de huidige ondernemers geen extra bevoegdheden/rechten krijgen.

9. Economische uitvoerbaarheid

De cijfermatige onderbouwing waaruit de economische uitvoerbaarheid zou moeten blijken, ontbreekt, zodat goedkeuring aan het ontwerpbestemmingsplan zal worden onthouden. Het is de adressant niet gelukt inzage te krijgen in de stukken waaruit blijkt hoe de gemeente het plan denkt te financieren. De ondernemers hebben er recht op te weten hoe het project wordt uitgevoerd en welke risico's met het project zijn gemoeid en hoe het wordt gefinancierd. De gemeente weigert openbaarmaking, omdat zij zich niet in de kaart wil laten kijken. Dit gemeentelijk belang weegt niet op tegen het belang van de ondernemers.

Het staat geenszins vast dat de gemeente over voldoende financiële middelen beschikt om daadwerkelijk tot minnelijke verwerving dan wel onteigening te komen van de weg te bestemmen prostitutiepanden. De SOR heeft een globale inschatting laten maken door een deskundige van de waarde van de betrokken panden. Die waarde wordt geschat op tenminste 120 miljoen. Daarbij zijn nog niet eens de bijkomende kosten van onteigening meegenomen. Ook met een garantstelling van de centrale stad is de economische uitvoerbaarheid uitdrukkelijk niet gewaarborgd.

10. Exploitatieplan

De gemeente heeft niet voldaan aan de verplichting ex artikel 6.12, eerste lid Wro inhoudende dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan zoals een bestemmingsplan, een exploitatieplan dient te worden vastgesteld.

Conclusie

De prostitutiebranche en de raamexploitanten worden in het bestemmingsplan ten onrechte gestigmatiseerd. Er is geen legitimering voor het plan. Het schiet haar doel voorbij. Bij sluiting van de ramen is sprake van willekeur. Er is bij de sluiting van de ramen geen connectie met misstanden. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bonafide en malafide bedrijven. Er wordt niet stilgestaan bij noodzaak tot verder sluiting.

De doelstellingen worden niet gehaald met het plan. Beheersbaarheid schijnt alles bepalend te zijn. Het middel van sluiting van ramen is disproportioneel. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de ondernemers en prostitutees. Het bestemmingsplan is niet wenselijk voor de stad. Het zal funest zijn voor de toeristische aantrekkingskracht van het centrumgebied. Het plan is financieel niet uitvoerbaar. Vaststelling van het plan moet achterwege worden gelaten.

Beantwoording

Ad 1, 2 en 3. Anders dan de adressant is het dagelijks bestuur van mening dat niet alle branches criminogeen zijn. De ene branche, de ene activiteit is nu eenmaal gevoeliger voor criminele invloeden dan de andere. Het dagelijks bestuur verwijst in dit verband naar wat het heeft opgemerkt over de relatie tussen raamprostitutie en criminogeniteit bij de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 1, bij punt 3.

Het ontwerpbestemmingsplan ziet op het herstellen van de verstoorde functiebalans en op het verbeteren van de het woon- en leefklimaat in het postcodegebied 1012. Ook dit is uitgebreid uiteengezet bij de beantwoording van de verschillende zienswijzen van de adressant vermeld onder 1. Hier wordt herhaald dat het niet de criminogeniteit, maar juist de ruimtelijke uitstraling van de raamprostitutiebedrijven op de omgeving is die aanleiding geeft in te grijpen met dit ontwerpbestemmingsplan.

Het is niet juist dat door de vermeende voortdurende stigmatisering van de branche vanuit de gemeente er grote problemen voor de ondernemers zijn ontstaan, zoals het niet kunnen verkrijgen van financiering bij banken. Banken waren ook voor de opheffing van het bordeelverbod (zeer) terughoudend in het verstrekken van financiering aan bordeelhouders en lijken dat ook na het opheffen van het bordeelverbod in het algemeen te zijn. Dat heeft helemaal niets met de opstelling van de gemeente tegenover de branche te maken, maar alles met de manier waarop banken tegen de branche aankijken.

De raad van de adressant om juist met de branche constructief te gaan overleggen komt het dagelijks bestuur wat vreemd voor. Er is al jaren in allerlei vormen overleg met de branche, maar alle pogingen - ook van andere instanties - hebben niet de verbetering gebracht die het gebied zo nodig heeft. Pas recent, na het in procedure brengen van dit ontwerpbestemmingsplan lijkt er een constructievere houding te gaan ontstaan bij de verenigde raamexploitanten om mee te denken en mee te werken aan de aanpak van misstanden in de branche.

Het dagelijks bestuur onderschat het effect van het sluiten van de ramen niet, al deelt het niet de vrees dat een groot deel van de populariteit en authenticiteit van het gebied verloren zal gaan. Het gebied zal na sluiting van de ramen populariteit verwerven bij anderen dan de massatoerist die nu afkomt op het imago van alles mag en alles kan. Het gebied zal daarmee voor iederéén toegankelijk worden. Met het herstel van de functiebalans zal de authenticiteit van het gebied derhalve alleen maar worden versterkt. Het middeleeuwse karakter, het oudste deel van de stad Amsterdam zal sterker naar voren kunnen komen dan nu het geval is.

Beoordeling van de onderdelen 1, 2 en 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Er is in de ogen van het dagelijks bestuur voldoende aangetoond dat er nog veel mis is in het postcodegebied. Uit die constatering trekt het dagelijks bestuur de conclusie dat de raamprostitutiebranche gevoelig is voor criminele invloeden. De constatering maakt niet dat het dagelijks bestuur de branche stigmatiseert en wegzet als crimineel. De ontkenning door de adressant dat er helemaal niets mis is met de branche, is niet terecht en niet reëel. Het ontwerpbestemmingsplan ziet niet op criminaliteitsbestrijding, maar op herstel van de verstoorde functiebalans en op verbetering van het woon- en leefklimaat.

Ad 4. Er is in het (recente) verleden aan aantal ramen gesloten. Met het sluiten van die ramen is de functiebalans echter niet hersteld en is ook het woon-, leef- en vestigingsklimaat voor ondernemingen niet verbeterd. Om die reden wenst het dagelijks bestuur bij wijze van uitzondering gebruik te maken van de mogelijkheid functies weg te bestemmen. Voor zover de adressant meent dat daartoe geen noodzaak bestaat nu er geen verband zou zijn

tussen de weg te bestemmen ruimten en criminaliteit, merkt het dagelijks bestuur op dat de adressant ten onrechte een verband legt tussen de reden voor het wegbestemmen in dit ontwerpbestemmingsplan en de in de Strategienota geconstateerde criminele infrastructuur. De verstoorde functiebalans moet worden hersteld en het woon- en leefklimaat en het vestigingsklimaat voor reguliere ondernemingen moet worden verbeterd. Dat is de ruimtelijke component waarop dit ontwerpbestemmingsplan stoelt. Dat is de reden voor het wegbestemmen van de ramen buiten de zones.

Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Normaliter wordt door stadsdeel Centrum zo weinig mogelijk wegbestemd. Het voorliggende ontwerpplan vormt hierop een uitzondering. Die uitzondering is ingegeven vanuit ruimtelijke overwegingen.

Ad 5. Het dagelijks bestuur verwijst naar hetgeen het heeft opgemerkt bij de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 1, bij punt 2a en 3.

Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De zienswijze zoals verwoord onder punt 5 geeft het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor de te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ad 6. De verwachting is echter niet dat de prostituees wier werkplek in de niet gezoneerde gebieden verdwijnt, in de illegaliteit zullen verdwijnen en over zullen gaan tot straatprostitutie. Zij weten dat tippelen op grond van artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2008 niet is toegestaan. Het dagelijks bestuur verwacht niet dat sprake zal zijn van toenemende overlast. De sluiting van de 118 ramen in de laatste drie jaar heeft aantoonbaar geen effect gehad op tippelen. Bovendien blijkt uit het rapport Beke dat de prostituees niet massaal geneigd zijn om uit te wijken naar het ondergrondse circuit of naar de escortbranche, maar dat zij de voorkeur geven aan het werken in de raamprostitutie (dan wel andere vormen van prostitutie, niet zijnde straatprostitutie of de escort branche), zoals de adressant zelf ook opmerkt. Het is daarnaast ook denkbaar dat een aantal prostituees uit het vak gaat dan wel de werkzaamheden elders, buiten Amsterdam, voortzet.

Het dagelijks bestuur merkt op dat de belangen van de prostituees de gemeente wel degelijk aan het hart gaan. De gemeente kent beleid voor het verbeteren van de positie van de prostituees. In hoofdstuk 2 van de plantoelichting waarin relevante beleidsnota's worden geciteerd, is beleid vermeld dat ziet op de positie van prostituees. Daarnaast kunnen prostituees bij verschillende instanties terecht met problemen, zoals het Prostitutie- en Gezondheidscentrum PG 292.

Wat het door de adressant veronderstelde prijsopdrijvende effect van de sluiting betreft, merkt het dagelijks bestuur op dat een bestemmingsplan niet ziet op concurrentieverhoudingen. Dit bestemmingsplan vormt daarop geen uitzondering.

Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Bij sluiting van de ramen verdwijnen werkplekken voor prostituees. Dit betekent echter niet dat de prostituees dan massaal ondergronds zullen gaan of massaal zullen uitwijken naar de escortbranche. De argumenten van de adressant hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat moet worden voorgesteld verder geen ramen meer te sluiten.

Ad 7. Het dagelijks bestuur onderkent dat ook de pandeigenaren belang hebben bij een aantrekkelijk en leefbaar 1012 gebied. Daarom zouden de pandeigenaren het project 1012 moeten omarmen: het hele project is gericht op het herstel van de functiebalans, op transformatie van het gebied naar een hoogwaardiger geheel, op het creëren van een aantrekkelijker ondernemersklimaat, op het creëren van een aantrekkelijker woonklimaat met de bijbehorende sociale controle en op een vermindering van de overlast. Ook de ondernemers in de prostitutiebranche kunnen profiteren van de transformatie van het gebied als er ramen worden gesloten en de prostitutie zich beperkt tot de aangewezen zones.

Een ander type toerist zal het gebied gaan bezoeken en waarderen, naast de klanten van de prostituees. Het gebied zal slechts voor een bepaald type bezoeker minder aantrekkelijk worden, maar zoals gezegd zullen daar andere bezoekers voor in de plaats komen. In het algemeen geldt dat het gebied aan aantrekkelijkheid zal winnen.

Met betrekking tot de vrees van de adressant voor leegstand, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant 1, onderdeel 5.

Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur is er van overtuigd dat het gebied toeristisch juist aantrekkelijker wordt na sluiting van de ramen. Er zal een ander type bezoeker naar het gebied komen dan nu het geval is. Het woon-, leef- en ondernemersklimaat zal alleen maar verbeteren.

Ad 8. De stelling van de adressant dat nieuwe ondernemers worden bevoorrecht boven de zittende ondernemers is niet juist. De ondernemers - raamexploitanten - wier ramen moeten sluiten, worden volledig schadeloos gesteld. Zij kunnen bovendien in hun huidige panden andere functies ontwikkelen. Zij zullen daarbij hetzelfde worden behandeld als nieuwe eigenaren van panden. Er is geen sprake van een ongelijke behandeling.

Beoordeling van onderdeel 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De stelling dat nieuwe ondernemers anders worden behandeld dan de bestaande gaat niet op.

Ad 9. Het dagelijks bestuur merkt op dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. Het dagelijks bestuur verwijst in dit verband naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 1, onderdeel 5.

Beoordeling van onderdeel 9 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De zienswijze van de adressant, zoals verwoord onder 9, geeft het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te gaan vaststellen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Het betreffende onderdeel van de zienswijze en de vergelijkbare onderdelen van de zienswijzen van andere adressanten heeft het dagelijks bestuur aanleiding gegeven hoofdstuk 12 van de plantoelichting aan te passen en de notitie met de nadere financiële onderbouwing van het bestemmingsplan bij deze Nota van beantwoording te voegen.

Ad 10. De stadsdeelraad is niet gehouden een exploitatieplan vast te stellen. Artikel 6.12, eerste lid Wro bepaalt dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Als een zodanig bouwplan wordt in artikel 6.2.1 Bro onder meer aangewezen de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste tien woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan voorziet niet in de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woningen. Gesteld noch gebleken is dat adressant voornemens is een dergelijk bouwplan te realiseren, indien dit al fysiek mogelijk zou zijn. In tegenstelling tot wat de adressant aanvoert, is ook geen sprake van een functiewijziging in die zin dat het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de ene functie in de andere. De gronden hebben de bestemming 'gemengd' waarbinnen wonen als functie al in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen en nu dus ook in het onderhavige plan. Het handelt niet om gronden waarop een in het Bro genoemd bouwplan is voorgenomen.

Beoordeling van onderdeel 10 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat geen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro aan de orde zijn. Het dagelijks bestuur zal dan ook niet adviseren alsnog een exploitatieplan op te stellen.

Conclusie

De aard en de strekking van alle bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 3, geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het algemeen belang dat is gediend met het herstellen van de functiebalans en het verbeteren van het woon- en leef- en ondernemersklimaat in het plangebied acht het dagelijks bestuur zwaarwegender dan het belang dat de adressant heeft bij het voortzetten van de exploitatie van raamprostitutie in de betrokken panden.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

4. De adressant vermeld onder 4, de Stichting Samenwerkend Overleg Raamprostitutie, kan zich niet verenigen met het plan. De adressant refereert aan de Strategienota, waarvan het bestemmingsplan een nadere uitwerking is.

Inleiding

Van begin af aan heeft de adressant zich verzet tegen de beeldvorming en uitgangspunten, zoals verwoord in de Strategienota. Tegen deze Strategienota heeft de adressant ook al een zienswijze ingediend. De zienswijze moet als herhaald en ingelast worden beschouwd. Er moet ernstig worden betwijfeld of de nagestreefde doelen met

halvering van het aantal raambordelen kunnen worden bereikt. De leden van de SOR worden ten onrechte en zonder onderbouwing gecriminaliseerd.

Het 1012 gebied is toeristisch het belangrijkste bezoek-, verblijfs- en zwervgebied van Amsterdam. De grachten en de Wallen zijn de grootste toeristische attracties. Het respecteren van de erotische sector als reguliere functie van en in de binnenstad wordt daarbij gezien als sleutel. Niet alleen de leden van de SOR maar ook andere van toerisme afhankelijke ondernemers en instanties zullen ernstig worden gedupeerd wanneer uitvoering wordt gegeven aan de Strategienota.

De adressant heeft van diverse gelegenheden gebruik gemaakt zijn het standpunt bij de gemeente voor het voetlicht te brengen.

1. Geen ruimtelijk relevant belang

Het bestemmingsplan is in belangrijke mate gebaseerd op de veronderstelling/aanname dat in het gebied 1012 sprake is van een criminele infrastructuur en dat deze kan worden doorbroken door het verminderen van het aantal raambordelen in het gebied. De adressant vindt dit een opmerkelijke conclusie. De adressant maakt zich niet schuldig aan criminele activiteiten. De gemeente stelt zelf ook steeds dat het verminderen van de ramen geen doel op zich is en dat het wegbestemmen niet is ingegeven door het al dan niet in verband brengen van de panden met criminele activiteiten. Betwijfeld moet dan ook worden of het met het bestemmingsplan na te streven doel, het doorbreken van de criminele infrastructuur, ook daadwerkelijk kan worden bereikt. Het is in de praktijk bovendien zeer moeilijk vast te stellen of er straks sprake is van vermindering van criminaliteit in het gebied.

Op voorhand staat wel vast dat de uitvoering van het bestemmingsplan zeer ingrijpende gevolgen zal hebben voor de leden van de SOR. Er is geenszins gewaarborgd dat zij hun bedrijfsvoering elders kunnen voortzetten. Met het bestemmingsplan wordt geen enkel aantoonbaar ruimtelijk relevant belang gediend. Voor de aanpak van criminaliteit staan andere middelen ter beschikking.

2. Economische uitvoerbaarheid niet aangetoond

In de visie van de adressant moet worden betwijfeld of het bedrag van de door de deskundige van de SOR gemaakte globale inschatting (120 -130 miljoen euro) door de gemeente beschikbaar kan worden gesteld voor de uitvoering van het bestemmingsplan. De toelichting op het bestemmingsplan geeft daarover geen duidelijkheid. In de Voortgangsrapportage 2011 werd geconstateerd dat er grote financiële risico's bestaan voor zover het project betrekking heeft op de minnelijke verwerving van prostitutiepanden. Samenwerking met de partners van de gemeente is door de financiële crisis onder druk komen te staan.

De gemeente beroept zich op het vertrouwelijke karakter van de stukken/ notities die betrekking hebben op de financiële dekking van het bestemmingsplan. Dat bemoeilijkt een inhoudelijke discussie. Het is in ieder geval niet mogelijk om inhoudelijk de financiële uitvoerbaarheid te beoordelen.

Het ontwerpplan is niet adequaat toegelicht en gemotiveerd. De toelichting bij het bestemmingsplan moet de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan vastleggen, inclusief de financiële uitvoerbaarheid. Dat is niet gebeurd.

3. Onevenwichtige belangenafweging

De belangen van de bestaande exploitanten in het plangebied zijn niet of nauwelijks verdisconteerd. Wanneer minnelijke verwerving niet slaagt, zal de gemeente kunnen besluiten tot onteigening. Een relocatie van de te onteigenen prostitutiepanden kan in dat geval niet worden gewaarborgd. De leden van de SOR worden dan ook onevenredig in hun belangen getroffen door het bestemmingsplan.

Ook verder is er geen sprake van evenwichtige belangenafweging. Het is nog maar de vraag of de beoogde functies in de prostitutiepanden kunnen worden ondergebracht. De panden zijn vaak gelegen in nauwe steegjes en gelet op de bestaande indeling is het niet te verwachten dat de panden op economisch rendabele wijze worden ingevuld. Er is dan ook gerechtvaardigde vrees voor leegstand. Dat kan funest zijn voor de toeristische aantrekkingskracht van het gebied en vooral voor de exploitatie van de te handhaven prostitutiepanden.

4. Conclusie

Het is de overtuiging van de adressant dat met het bestemmingsplan geen aantoonbaar ruimtelijk relevant belang wordt gediend. Het bestemmingsplan is bovendien financieel niet uitvoerbaar en levert ernstig gevaar op voor de toeristische aantrekkingskracht van het stadshart. En daarmee voor alle ondernemers in en rondom het plangebied. Het plan moet niet worden vastgesteld.

Beantwoording

Ad 1. Net als de adressant vermeld onder 3 verzet de adressant tegen de beeldvorming over de raamprostitutiebranche en de inzet van het bestemmingsplan om misstanden op de Wallen aan te pakken. Het dagelijks bestuur voltstaat hier dan ook met een verwijzing naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 1, bij punt 3.

Ten overvloede merkt het dagelijks bestuur nog op dat het erkent dat het sluiten van de ramen ingrijpende gevolgen heeft voor de adressant. Voor zover hij zijn bedrijfsactiviteiten niet kan voortzetten in uitruilpanden, wordt hij financieel gecompenseerd.

Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur is het niet eens met de stelling van de adressant dat de branche wordt gecriminaliseerd. De zienswijze van de adressant leidt het dagelijks bestuur er niet toe voor te stellen het ontwerpplan aan te passen of niet verder in procedure te brengen. Het dagelijks bestuur onderkent dat de in het ontwerpbestemmingsplan voorziene zonering ingrijpende gevolgen voor de adressant heeft, maar voor die zonering is door de gemeente bij het wegen van alle belangen bewust gekozen. Voor zover de eigenaren en exploitanten hun activiteiten niet kunnen voortzetten in de uitruilpanden worden zij financieel gecompenseerd, hetzij doordat de partners van de gemeente die betrokken panden kopen, hetzij doordat de gemeente de panden gaat onteigenen.

Ad 2. De globale inschatting van de adressant van het bedrag dat nodig is voor de verwezenlijking van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen is een globale inschatting die niet door objectieve, voor verificatie vatbare gegevens zijn onderbouwd. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. Het dagelijks bestuur verwijst naar hoofdstuk 12 van de plantoelichting en de (deel vertrouwelijke) notitie met de actuele nadere financiële onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De raming van de adressant van de benodigde gelden voor de uitvoering van het plan, is te hoog en bovendien is niet inzichtelijk hoe de adressant tot deze raming is gekomen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Het betreffende onderdeel van de zienswijze en de vergelijkbare onderdelen van de zienswijzen van andere adressanten heeft het dagelijks bestuur aanleiding gegeven hoofdstuk 12 van de plantoelichting aan te passen en de notitie met de nadere financiële onderbouwing van het bestemmingsplan bij deze Nota van beantwoording te voegen.

Ad 3. Anders dan de adressant stelt, zijn de belangen van de adressant uitdrukkelijk mee gewogen. Het dagelijks bestuur verwijst naar hetgeen het hierover heeft opgemerkt bij de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 1, bij punt 6.

Anders dan wat de adressant stelt, hoeft de gemeente relocatie niet te waarborgen. De leden van de SOR hebben een aanbod van de gemeente gehad. Als zij daar geen gebruik van wensen te maken, is dat hun keuze.

Met betrekking tot de vrees van de adressant voor leegstand, verwijst het dagelijks bestuur naar hetgeen het hierover heeft opgemerkt bij de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 1, bij punt 5.

Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Uit dat wat de adressant onder punt 3 naar voren brengt leidt het dagelijks bestuur niet af dat het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op een onjuiste en onevenwichtige belangenafweging. De vrees voor leegstand deelt het dagelijks bestuur niet met de adressant.

Conclusie

De aard en de strekking van alle bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 4, geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het algemeen belang dat is gediend met het herstellen van de functiebalans en het verbeteren van het woon- en leef- en ondernemingsklimaat in het plangebied acht het dagelijks bestuur zwaarwegender dan de belangen van de adressant.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

5, 6, 7. De adressant vermeld onder 5, 6 en 7, K. de Weerd c.s., J. Joinking c.s. en Chi. T. Chang en L.H. Cirkel, exploitanten van respectievelijk 11, 15 en 13 ramen in het Sint Annenkwartier, het Sint Annenkwartier en

het Oudekerksplein en het Sint Annenkwartier en de Oudezijds Voorburgwal heeft gelijklopende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Niet alle stukken ter inzage gelegd

De adressant meent dat ten onrechte een aantal stukken niet ter inzage zijn gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. Zo is de Strategienota niet ter inzage gelegd, maar ook de Voorlopige Investeringsraming Coalitieproject 1012 en de Meerjaren Investeringsraming Coalitieproject 1012 niet. Ook het Uitvoeringsprogramma 1012 had de adressant graag gezien. De adressant meent dan ook dat er strijd is met artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht ("Awb") en verwijst naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De adressant stelt voorts dat de stukken over de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan alsnog ter inzage moeten worden gelegd. Er had ook melding moeten worden gemaakt dat de financiële stukken niet ter inzage zijn gelegd. De adressant meent dat het ontwerpplan opnieuw, maar nu met de ontbrekende stukken ter inzage moet worden gelegd.

2. Goede ruimtelijke ordening

De adressant concludeert uit de toelichting op het bestemmingsplan dat het plan kennelijk is bedoeld om misdaadbevorderende functies te bestrijden. Dat is echter geen doelstelling ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

De adressant haalt vervolgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening ("Bro") aan, waarin staat dat de gemeente een onderzoeksverplichting heeft ter voorbereiding op het bestemmingsplan. Uit niets is gebleken, dat de adressant zich bezig houdt met criminele activiteiten of dat zij als criminogeen kunnen worden aangemerkt. Ook voor de panden van de adressant geldt dat er geen sprake is van criminele activiteiten of van activiteiten die als criminogeen kunnen worden aangemerkt. Toch wordt de bestemming van de panden gewijzigd. Uit de algemene stelling dat de functiebalans moet worden hersteld blijkt niet duidelijk waarom nu juist de panden van de adressant anders worden bestemd. Het plan is onvoldoende onderbouwd en in strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 Awb. Het plan is bovendien in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat het plan kennelijk is bedoeld ter bestrijding van criminaliteit..

3. Bestemming gemengd

Uit niets blijkt, aldus adressant, dat de belangen van adressant bij continuering van de prostitutiefunctie door het stadsdeel zijn meegewogen bij de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan. Er blijkt bovendien niet dat ten aanzien van de panden van adressant sprake zou zijn van een verstoorde functiebalans.

In de toelichting op het plan staat dat er blijvende behoefte zou bestaan aan kleinschalige bedrijfsruimten voor de creatieve industrie en zakelijke dienstverlening. Kleinschaligheid zou zelfs een positieve kwaliteit zijn voor deze ontwikkelingen. De adressant vraagt zich af waar die behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten uit blijkt. De stelling is niet onderbouwd. Van de beoogde nieuwe functies moet vaststaan dat deze functies aansluiten op al het overige ruimtegebruik in het plangebied. Dat is in het ontwerp plan niet onderbouwd.

De adressant stelt dat ten onrechte de nieuwe vermelde functies worden toegestaan. Het opnemen van meervoudige bestemmingen is in strijd met de rechtszekerheid, omdat de onderlinge verhouding tussen de toegestane gebruiks- en bouwmogelijkheden niet is geregeld.

4. Leegstand

De vermeende behoefte aan bedrijfsruimte staat haaks op de meest recente inzichten met betrekking tot de behoefte aan kantoorruimte. Door de adressant aangehaalde en meegestuurde rapporten geven aan dat er geen behoefte is aan nieuwe kantoorruimte. Ten onrechte wordt dan ook in het ontwerpplan nieuwe kantoorruimte mogelijk gemaakt.

5. Creatieve industrie en horeca

De behoefte aan ruimte voor creatieve industrie is gebaseerd op verouderde inzichten. De adressant haalt voor de motivering van deze stelling de Nota huisvesting van creatieve ondernemingen in Amsterdam uit 2005 aan. Uit de Kantorenstrategie van 2011 blijkt dat de uitzonderingspositie voor creatieve ondernemingen zoals opgenomen in de Huisvestingsnota wordt afgeschaft. Er is dan ook geen behoefte aan nieuwe ruimtes voor creatieve industrie, zo meent adressant. Die behoefte is ook niet aangetoond.

6. Parkeergelegenheid

In het plan worden kantoorruimte en galerieruimte planologisch mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang dat ook rekening wordt gehouden met de voor dergelijke functies geldende parkeernormen. Er is geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte en ook niet met het aantal extra parkeerplaatsen dat bij wijziging van de bestemming naar kantoorruimte moet worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte is niet bekend. Ook hiermee voldoet het bestemmingsplan niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

7. Milieu

Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt ook niet dat er voldoende rekening is gehouden met de afstandeisen die gelden bij het toestaan van inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer ("Wm"), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ("Wabo") en het Activiteitenbesluit. Er is geen overweging over opgenomen. Vaststaat dat niet wordt voldaan aan de normen uit de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. Er worden nieuwe inrichtingen in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, terwijl geen rekening is gehouden met de indicatieve richtafstanden zoals, opgenomen in de VNG brochure. Die afstanden zijn weliswaar indicatief, maar niet is gemotiveerd of en dat wordt afgeweken.

8. Locatiekeuze

Volgens de adressant is niet onderbouwd waarom verplaatsing van de prostitutieramen zal leiden tot een verbetering van het toezicht. De panden van de adressant bevinden zich in een compact blok waar eenvoudig door middel van cameratoezicht toezicht wordt en kan worden gehouden. Daardoor is de huidige situatie juist beheersbaar. De panden staan bovendien in de directe nabijheid van een politiebureau en er is geen sprake van andere functies. De beoogde verplaatsing zal leiden tot verspreiding van het aantal ramen waardoor een langgerekte locatie ontstaat hetgeen de beheersbaarheid niet ten goede komt.

Er zijn veel andere functies in de nieuwe locatie opgenomen, waardoor juist is te verwachten, dat de mogelijkheid om toezicht te houden verslechtert. De huidige situatie is goed te overzien en het is direct duidelijk waar de prostitutieramen zich bevinden. Het prostitutiegebied wordt minder beheersbaar door de ramen niet meer in het plangebied toe te staan en te verplaatsen naar een ander gebied. De huidige situatie, met ramen in de nabijheid van een politiebureau, moet worden behouden. Verplaatsing van het prostitutiegebied zal leiden tot verminderd toezicht en is dan ook ongewenst.

9. Belangen prostituees

De belangen van de adressant noch van de prostituees zijn meegewogen. Door meer dan 77 ramen te sluiten zal een groot deel van de prostitutie vermoedelijk in een ander circuit plaatsvinden en daardoor juist minder beheersbaar worden. Hierdoor valt niet uit te sluiten dat sommige personen in het illegale circuit terechtkomen.

10. Doelstellingen afschaffing bordeelverbod

De adressant onderschrijft volledig de doelstellingen van de afschaffing van het bordeelverbod. Hij zal ook de eisen van het lidmaatschap van de SOR aanvaarden. De pandeigenaren doen er alles aan om misstanden te voorkomen. Niet is gebleken dat er misstanden bij adressant zijn geconstateerd. Het ontwerp bestemmingsplan doet afbreuk aan de doelstellingen van de afschaffing van het bordeelverbod. De beheersing van prostitutie en de bescherming van de positie van prostituees neemt met het plan af.

11. Flankerende maatregelen ontbreken

Bij sluiting van de ramen moeten flankerende maatregelen ten behoeve van de prostituees worden genomen. Zij verliezen hun werkplek en het staat vast dat het aantal werkplekken niet in gelijke mate op een andere locatie zal worden gerealiseerd. Aan de positie van de prostituees is in het plan geen aandacht besteed.

Veel prostituees huren op vaste plekken ramen en zijn afhankelijk van de inkomsten die zij met hun werk verdienen. De gemiddelde bezettinggraad bedraagt volgens de adressant per raam 85-90% per dag. Bij sluiting van 77 ramen zullen in ieder geval 154 personen geen werkruimte meer kunnen huren. Sluiting van de ramen zal geen afbreuk doen aan de vraag naar prostitutie. Veel prostituees zullen elders werk moeten vinden. Daarover wordt niet gesproken in het ontwerpplan. Er zijn ook geen maatregelen opgenomen om de dames te begeleiden bij het vinden van andere werkzaamheden of om te garanderen dat zij andere werkzaamheden kunnen verrichten. Hierdoor voldoet het plan niet aan een goede ruimtelijke ordening en is het onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

12. Belangenafweging en voorbereiding

De adressant stelt dat de belangen van de exploitanten niet zijn meegewogen. Het plan is dan ook onzorgvuldig voorbereid en bovendien onvoldoende gemotiveerd. Ten onrechte stelt het stadsdeel dat het uit hoofde van criminaliteitsbestrijding gewenst is om raamprostitutie te zoneren. Waaruit blijkt concreet dat ten aanzien van de pandeigenaren op wie het bestemmingsplan betrekking heeft sprake is van criminogene handelingen/functies?

13. Exploitatieplan

Het stadsdeel stelt dat er geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro opgesteld hoeft te worden. De adressant meent dat dit niet juist is. De adressant geeft een uitleg van artikel 6.2.1 Bro. Er is sprake van functiewijzigingen die voorzien in het toestaan van woningen maar ook andere functies. In de visie van adressant kan sprake zijn van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro waardoor een exploitatieplan nodig is. Als er geen exploitatieplan wordt opgesteld, handelt de gemeente in strijd met de wet.

14. Economisch niet uitvoerbaar

De adressant meent dat het plan economisch niet uitvoerbaar is. Hoewel de adressant geen inzage heeft in de geheime stukken van de gemeente, waaruit zou moeten blijken dat er budget is voor de uitvoering van het plan, is hij er van overtuigd dat het plan financieel niet uit te voeren is. De adressant geeft enig cijfermateriaal uit 2010, inhoudende de belangrijkste punten uit de Meerjaren Investeringsraming Coalitieproject 1012. Het is ook bekend hoeveel geld is betaald voor de aankoop van de zogenoemde Geertspanden. Gelet op het aantal panden waarvan de gemeente de bestemming wil wijzigen, zou een investering van tenminste € 86 miljoen nodig zijn. Dat is tweemaal zoveel dan het door de gemeente geraamde bedrag.

Ook uit het rapport van Ecorys blijkt dat er veel meer geld nodig is dan de gemeente raamt: ten minste € 72 miljoen en maximaal € 91 miljoen. Het totaal benodigde budget voor de verwerving van alle 192 ramen in het plangebied bedraagt naar schatting € 105 tot € 116 miljoen. Het beschikbare budget zou dus bij lange na niet voldoende zijn.

15. Ongeoorloofde staatsteun

Het plan is economisch niet uitvoerbaar, zo blijkt hiervoor. Het valt bovendien niet uit te sluiten dat de investering van de gemeente zal leiden tot ongeoorloofde staatsteun. Gelet op het gelijkwaardigheids- beginsel uit het Europese recht geldt de onmogelijkheid het plan financieel uit te voeren ook als de samenwerking met de NV Stadsgoed leidt tot ongeoorloofde staatsteun.

16. Geen uitoefening publieke taak

Nu het niet valt uit te sluiten dat er geld moet worden geleend voor de uitvoering van het plan, merkt de adressant op dat openbare lichamen op grond van de Wet financiering decentrale overheden alleen leningen aangaan ter uitvoering van de publieke taak. De adressant vraagt zich af in hoeverre het aankopen van panden van personen van wie vaststaat dat zij niet als criminogeen gekwalificeerd kunnen worden, zich verdraagt met de uitoefening van de publieke taak. De adressant merkt vervolgens op dat het bekend is dat de door de NV Stadsgoed aangekochte panden al geruime tijd leegstaan. De ruimten worden zelfs via openbare veilingen te koop aangeboden. Ook hieruit volgt dat het plan economisch niet uitvoerbaar is.

17. Onteigening

De kosten van onteigening zijn veel hoger, omdat daarbij een schadeloosstelling moet worden betaald waarbij rekening wordt gehouden met de kans dat de huurverhouding voort zou hebben geduurd.

18. Uitvoerbaarheid binnen de planperiode

Volgens de adressant is er geen rekening mee gehouden dat het plan binnen tien jaar moet zijn gerealiseerd. De galeries in het plangebied verkeren in slechte staat en worden niet of nauwelijks gebruikt. Gezien de leegstand van kantoren en het huidige economische klimaat is te verwachten dat de nieuwe bestemmingen niet kunnen worden gerealiseerd binnen de planperiode.

19. Conclusie

De adressant trekt de conclusie dat de zienswijzen gegrond moeten worden verklaard en dat het ontwerpplan moet worden aangepast.

Beantwoording

Ad 1. De door adressant genoemde Strategienota en het Uitvoeringsprogramma zijn openbare stukken. Deze stukken kunnen worden geraadpleegd op de website van de gemeente en van het stadsdeel. De gemeente heeft artikel 3:11, eerste lid Awb, niet geschonden..

Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de Voorlopige Investeringsraming en de Meerjaren Investeringsraming Coalitieproject 1012 merkt het dagelijks bestuur op dat deze ramingen niet meer actueel zijn en inmiddels zijn achterhaald door hoofdstuk 12 van de plantoelichting en de (deels vertrouwelijke) notitie met de nadere financiële onderbouwing van het bestemmingsplan.

Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Het onderdeel van de zienswijze geeft het dagelijks bestuur geen aanleiding tot voorstellen het plan aan te passen.

Ad 2. Als reactie op wat de adressant aanvoert met betrekking tot het doel van het ontwerpplan en de relatie tussen criminogeniteit en de prostitutiebranche, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant onder 1, bij onderdeel 3.

In tegenstelling tot wat de adressant opmerkt, wordt de bestemming van de panden van de adressant niet geheel gewijzigd, maar slechts gedeeltelijk. Immers wordt alleen de aanduiding prostitutiebedrijf van de plankaart, thans de digitale verbeelding, geschrapt, bij gelijkblijvende bestemming: gemengde doeleinden, thans gemengd.

In tegenstelling tot wat de adressant opmerkt, is in de plantoelichting verder duidelijk uitgelegd waarom van zijn panden één van de gebruiksmogelijkheden wordt weggenomen. Volgens het dagelijks bestuur is daarbij voldoende uiteengezet welke ruimtelijke argumenten een doorslaggevende rol bij de keuze voor het zoneren van de raamprostitutiebedrijven hebben gespeeld. In dit verband wijst het dagelijks bestuur naar hetgeen het heeft opgemerkt bij de beantwoording van de zienswijze van de adressant onder 1, onderdeel 4.

Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De argumenten die de adressant aanvoert om aan te geven dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening overtuigen niet en zijn voor het dagelijks bestuur geen reden de deelraad voor te stellen het ontwerpplan op dit punt aan te passen. Het belang van het zoneren van de raam- prostitutiebedrijven is groter dan het belang van het handhaven van de mogelijkheid om in de panden buiten de zones prostitutieactiviteiten te mogen blijven uitoefenen.

Ad 3. Voor zover de adressant van mening is dat zijn belangen onvoldoende zijn meegewogen, verwijst het dagelijks bestuur naar hetgeen het hierover heeft opgemerkt bij de beantwoording van de zienswijze van de adressant onder 1, bij onderdeel 6.

Waar de adressant meent dat nergens de behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten voor de creatieve industrie en zakelijke dienstverlening uit blijkt, hoewel die behoefte in de toelichting op het plan wordt verondersteld, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant onder 1, onderdeel 5.

Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De argumenten van de adressant ter ondersteuning van diens stelling dat er geen belangenafweging heeft plaatsgehad, zijn niet juist. De belangenafweging is echter niet in zijn voordeel uitgevallen. Het bestemmingsplan maakt ook geen nieuwe bestemmingen mogelijk: in het plan wordt slechts de mogelijkheid geschrapt om in de betrokken panden (raam)prostitutieactiviteiten uit te oefenen. In de aangevoerde argumenten ziet het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

Ad 4. Met betrekking tot de vrees van de adressant voor leegstand, verwijst het dagelijks bestuur naar hetgeen het over dit punt heeft opgemerkt bij de beantwoording van de zienswijze van de adressant onder 1, onderdeel 5. Hieruit volgt dat de door de adressant aangehaalde en meegestuurde rapporten over de kantorenmarkt relevantie missen.

Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Waar de huidige bestemmingsplannen kantoren al mogelijk maken, treft het argument van de adressant - dat er geen behoefte is aan nieuwe kantoorruimte - geen doel. Dit geldt temeer nu de eerder genoemde statistieken van O&S aantonen dat er juist in het Wallengebied sprake is van een toename van het aantal kleinschalige bedrijven en kantoren. Het onderdeel is ongegrond.

Ad 5. Dat wat hiervoor onder *ad 4* is opgemerkt over kantoorruimte geldt evenzeer voor het door de adressant vermeende ontbreken van behoefte aan ruimte voor de creatieve industrie. Ook de behoefte aan nieuwe horecafuncties is voor de binnenstad bijna permanent te noemen. Voortdurend melden zich initiatiefnemers die een horecaonderneming willen beginnen. Het postcodegebied is zeker geen uitzondering qua locatie voor initiatiefnemers die een nieuwe horecaonderneming willen starten.

Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Wat onder punt 4 al is vermeld, herhaalt het dagelijks bestuur hier. Daarnaast merkt het op dat er voortdurend vraag is naar ruimte voor horecaondernemingen. Die vraag is al jaren zeer groot. Het onderdeel is ongegrond.

Ad 6. In tegenstelling tot wat de adressant meent, wordt in het bestemmingsplan geen enorme hoeveelheid kantoorruimte of galerieruimte planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan maakt niet meer mogelijk dan op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk is.

Het beleid van de gemeente is al jaren gericht op het autoluw maken van de binnenstad van Amsterdam. Met de hoge parkeertarieven die worden gerekend voor het parkeren in de binnenstad is met succes het langparkeren door medewerkers van kantoren en bedrijven in de binnenstad vrijwel uitgebannen. Voor kortparkerende

bezoekers is in het algemeen in de openbare ruimte of in de openbare parkeergarages in de buurt voldoende ruimte beschikbaar.

Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De stelling dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de door de adressant veronderstelde extra behoefte aan parkeerruimte, treft geen doel. Er worden geen nieuwe functies toegelaten: de bestaande mogelijkheden blijven in stand, alleen de prostitutieaanduiding wordt geschrapt. Het gemeentelijke parkeerbeleid is al jaren gericht op een autoluwe binnenstad. De bestemmingsplannen voor de binnenstad van Amsterdam verbieden het realiseren van nieuwe parkeerruimte.

Ad 7. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de voor 'Gemengd 1', 'Gemengd 2' en 'Gemengd 3' aangewezen gronden en voor zover die bedrijven in milieuhindercategorie 1 of 2 vallen (zoals omschreven in de van de planregels deel uitmakende Staat van Inrichtingen).

Aan het argument dat onvoldoende rekening is gehouden met het afstandscriterium voor milieu- hinderlijke bedrijven, komt geen belang toe. Het dagelijks bestuur benadrukt nogmaals dat er geen nieuwe functies worden toegelaten: de bestaande mogelijkheden blijven in stand, enkel de prostitutiefunctie wordt geschrapt.

Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Uit wat de adressant stelt over de milieuhinder van de volgens de planregels toegelaten bedrijven trekt het dagelijks bestuur de conclusie dat er geen reden is om te veronderstellen dat met die toelaatbaarheid het woon- en leefklimaat onder druk komt te staan. De nu al toegelaten bedrijven passen goed in een woonomgeving en tasten die niet aan.

Ad 8. Een deel van de te sluiten ramen kan worden verplaatst naar de prostitutiezone Oudezijds Achterburgwal en omgeving, temidden van de aldaar aanwezige ramen en naar panden die voorheen al voor raamprostitutie werden gebruikt. Verplaatsing betekent in dit geval dus zeker geen verspreiding.

Stadsdeel Centrum streeft in de binnenstad nergens monofunctionaliteit na. Integendeel, de kernkwaliteit van de binnenstad is de functiemenging. Aan het behoud van die functiemenging hecht het bestuur van het stadsdeel zeer. Het is juist de mix van het wonen en werken en ook van de recreatieve functies die de binnenstad zo onderscheidt van andere steden. Herstel van de verstoorde functiebalans en verbetering van het woon- en leefklimaat is voor het stadsdeel dan ook van groot belang. Juist daar wordt met het bestemmingsplan op ingezet.

Voor het overige verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant onder 1, onderdeel 4.

Beoordeling van onderdeel 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Hetstel van de functiebalans met een menging van veel meer verschillende functies dan alleen maar de sekserelateerde die zich nu in het Sint Annenkwartier bevinden, is dringend gewenst en zal het woon- en leefklimaat ook in de directe omgeving van het Sint Annenkwartier sterk ten goede komen. Het belang van het herstel van die verstoorde functiebalans en van de verbetering van het woon- en leefklimaat is groter dan het belang van het handhaven van de situatie zoals die thans bestaat.

Ad 9. Het is niet juist wat de adressant stelt over de belangen van de prostituees. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant onder 3, onderdeel 6.

Beoordeling van onderdeel 9 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Het algemene belang van het zoneren en daarmee het verminderen van het aantal ramen c.q. werkplekken voor de prostituees, weegt voor de gemeente zwaarder dan handhaving van de bestaande situatie.

Ad 10. Het dagelijks bestuur steunt de adressant niet in zijn stelling dat het bestemmingsplan afbreuk doet aan de doelstellingen van de afschaffing van het bordeelverbod. Die afschaffing betekent immers niet dat het dagelijks bestuur geen bestemmingen meer kan wijzigen indien zij het ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk acht om een verstoorde functiebalans te herstellen en het woon- en leefklimaat te verbeteren.

Beoordeling van onderdeel 10 de zienswijze door het dagelijks bestuur

Dat het bordeelverbod is afgeschaft, betekent niet dat het dagelijks bestuur geen bestemmingen kan wijzigen als daarvoor relevante ruimtelijke argumenten bestaan.

Ad 11. De gemeente is niet gehouden flankerende maatregelen te treffen. Bovendien bestaat reeds beleid ten behoeve van de belangen van de prostituees. Ook bestaan er verschillende voorzieningen. Het dagelijks bestuur verwijst naar hetgeen het hierover heeft opgemerkt bij de beantwoording van de zienswijze van de adressant onder 3, onderdeel 6. Aan de conclusie van de adressant dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening nu volgens hem geen of in ieder geval te weinig aandacht in het bestemmingsplan aan de positie van de prostituees is gegeven, komt derhalve geen belang toe.

Beoordeling van onderdeel 11 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Wat het dagelijks bestuur in onderdeel 9 heeft opgemerkt bij de beantwoording en bij de beoordeling van de zienswijze van de adressant, geldt evenzeer bij dit onderdeel punt 11.

Ad 12. Voor zover de adressant van mening is dat zijn belangen onvoldoende zijn meegewogen, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van adressant 1, onderdeel 6.

Beoordeling van onderdeel 12 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De argumenten van de adressant ter ondersteuning van diens stelling dat er geen belangenafweging heeft plaatsgehad, snijden geen hout. De belangenafweging is niet in het voordeel van de adressant uitgevallen. In de aangevoerde argumenten ziet het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

Ad 13. Voor zover de adressant van mening is dat een exploitatieplan dient te worden opgesteld, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van adressant 3, onderdeel 10.

Beoordeling van onderdeel 13 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat geen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro aan de orde zijn. Het dagelijks bestuur zal dan ook niet adviseren alsnog een exploitatieplan op te stellen.

Ad 14 en 17. Het dagelijks bestuur verwijst naar hetgeen het over de economische uitvoerbaarheid heeft opgemerkt bij de beantwoording van de zienswijze van adressant 1, onderdeel 5.

Ten aanzien van hetgeen de adressant onder verwijzing naar het rapport van Ecorys opmerkt, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van de adressanten 8 en 9, onderdeel 2.

Beoordeling van de onderdelen 14 en 17 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Het dagelijks bestuur verwijst naar hoofdstuk 12 van de plantoelichting, de notitie met de nadere financiële onderbouwing van het bestemmingsplan en de reactie op het vergelijkbare onderdeel 5 van adressant 1. Het door adressant aangehaalde rapport is ondeugdelijk. Beide onderdelen van de zienswijze van de adressant geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het bestemmingsplan aan te passen. Onderdeel 5 van de zienswijze van adressant 1 (economische uitvoerbaarheid) en de vergelijkbare onderdelen van de zienswijzen van andere adressanten (waaronder de onderdelen 14 en 17 van deze adressant) heeft het dagelijks bestuur niettemin aanleiding gegeven hoofdstuk 12 van de plantoelichting aan te passen en de notitie met een nadere financiële onderbouwing bij deze Nota van beantwoording te voegen.

Ad 15. Het dagelijks bestuur stelt voorop dat het geen aanleiding ziet te twijfelen aan de rechtsgeldigheid van de met de gemeentelijke partners gemaakte afspraken. Van het verstrekken van (ongeoorloofde) staatssteun is geen sprake. Zelfs als wel zou moeten worden geoordeeld dat sprake zou zijn van het verstrekken van ongeoorloofde staatssteun, dan geldt dat aan het betoog van de adressant geen belang kan toekomen. Immers, het staatssteunaspect is niet van doorslaggevende betekenis voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan. De omstandigheid dat één of meerdere van de gemeentelijke partners in dit project zich in verband met een terugvordering van staatssteun geheel of gedeeltelijk zou moeten terugtrekken, brengt namelijk niet met zich dat het niet mogelijk zal zijn tot de realisering van in het plan voorziene, maar nog niet gerealiseerde ontwikkelingen over te gaan zonder ongeoorloofde staatssteun. Het is denkbaar dat één of meerdere andere marktpartijen - of de gemeente zelf - al dan niet in, respectievelijk op een binnen het ontwerpplan passende aangepaste vorm en/of wijze de realisering van de betreffende ontwikkeling(en) (verder) kunnen uitvoeren.

Beoordeling van onderdeel 15 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Het door de adressant aangevoerde argument dat sprake zou kunnen zijn van ongeoorloofde staatssteun, is vergezocht en niet aan de orde. Het onderdeel geeft het dagelijks bestuur geen aanleiding om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan door de stadsdeelraad over te gaan.

Ad 16 en 18. Het dagelijks bestuur heeft eerder uiteengezet dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd. Onderdeel 16 van de zienswijze is, voor zover daarin op de economische uitvoerbaarheid wordt voortgeborduurd, speculatief. De door de gemeente en haar samenwerkingspartners reeds verworven panden met raambordelen staan, anders dan adressant in de onderdelen 16 en 18 van zijn zienswijze betoogt, niet langdurig leeg. De panden die NV Stadsgoed heeft aangekocht zijn voor een groot deel door NV Stadsgoed herontwikkeld. Al deze panden worden verhuurd. Een aantal panden in zones waar raamprostitutie is toegestaan wordt door NV Stadsgoed beschikbaar gehouden voor een eventuele uitruil van ramen van panden van de adressanten/ eigenaren. Deze panden zijn niet herontwikkeld, maar worden tijdelijk verhuurd. Geen van de panden in het bezit van NV Stadsgoed waarin ooit raambordelen waren gevestigd, staat leeg. Ook is geen van de panden ooit per openbare veiling te koop aangeboden. Wel worden woningen en bedrijfsruimten - wanneer deze beschikbaar zijn - particulier te huur aangeboden. Voor alle te huur aangeboden woningen en bedrijfsruimten zijn huurders gevonden. Op basis hiervan mag worden verondersteld dat ook voor de panden waar raamprostitutie op basis van het voorliggend bestemmingsplan dient te verdwijnen, nieuwe huurders/gebruikers gevonden kunnen worden binnen de planperiode van tien jaar.

Beoordeling van onderdeel 16 de zienswijze door het dagelijks bestuur.

Ook dit onderdeel van de zienswijze geeft het dagelijks bestuur geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De aard en de strekking van alle bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant 5, 6 en 7, geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het algemeen belang dat is gediend met het herstellen van de functiebalans en het verbeteren van het woon- en leef- en ondernemingsklimaat in het plangebied acht het dagelijks bestuur zwaarder dan het belang dat de adressant heeft bij het voortzetten van de exploitatie van raamprostitutie in de betrokken panden. Onderdeel 5 van de zienswijze van adressant 1 (economische uitvoerbaarheid) en de vergelijkbare onderdelen 14 en 17 van de zienswijzen van deze adressant heeft het dagelijks bestuur aanleiding gegeven hoofdstuk 12 van de plantoelichting aan te passen en de notitie met een nadere financiële onderbouwing bij deze Nota van beantwoording toe te voegen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

8, 9. De adressant vermeld onder 8 en 9, Venekamp c.s. en Van Eunen c.s., exploitanten van 23, respectievelijk 4 ramen aan het Oudekerksplein en de Oudezijds Voorburgwal, heeft gelijklopende zienswijzen kenbaar gemaakt. De adressant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan geen op zichzelf staand plan is, maar in samenhang moet worden gezien met ander documenten, zoals de Strategienota. De adressant verzet zich uitdrukkelijk tegen de uit de documenten volgende vereenzelviging van de prostitutiepanden en criminaliteit. Hij maakt zich niet schuldig aan welke criminele activiteiten dan ook en hij wordt volstrekt ten onrechte gecriminaliseerd. Hij onderschrijft de aanpak van criminaliteit wel. Maar daarvoor is de ruimtelijke ordening niet geschikt en niet bedoeld.

1. Geen goede ruimtelijke ordening

Het doorbreken van welke criminele infrastructuur ook laat zich niet rijmen met het belang van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt met de hoofddoelstelling uit de Strategienota miskend dat met de opheffing van het bordeelverbod de vestiging en exploitatie van seksinrichtingen is gelegaliseerd. Zowel openbaar ministerie als stadsdeelbestuur staan diverse strafrechtelijke en bestuursrechtelijke middelen ter beschikking om tegen criminele activiteiten op te treden. Aanpassing van een bestemmingsplan is daarvoor geen geëigend middel.

De hoofddoelstelling van de Strategienota vertaalt zich in vijf concrete doelen, waarvan er drie van ruimtelijke aard zijn. De doelenden zijn echter nog steeds gericht op verwezenlijking van een niet ruimtelijk doel. De hoofddoelstelling van de Strategienota is niet duidelijk gekwalificeerd, zoals ook de Rekenkamer Amsterdam stelt. Het plan moet ook worden gezien in samenhang met het nieuwe bestemmingsplan voor het hele postcodegebied. Het is niet duidelijk waarom het raambordelenplan naar voren is gehaald. Men kan niet volhouden dat het ontwerpplan is gericht op het belang van een goede ruimtelijke ordening.

2. Financiële haalbaarheid ontwerpbestemmingsplan

De adressant vraagt zich af of het plan financieel wel uit te voeren is. Er zijn onvoldoende uitruilpanden beschikbaar en minnelijke verwerving of onteigening zal dan ook onvermijdelijk zijn. De adressant stelt vast dat het stadsdeel niet over voldoende financiële middelen beschikt om de panden minnelijk te verwerven dan wel om ze te onteigenen. Daarvoor is het stadsdeel afhankelijk van de centrale stad. De centrale stad heeft dan wel een

garantie afgegeven, maar die is boterzacht. De gemeenteraad zal in geval van onteigening per onteigening een besluit moeten nemen over de dekking van het onteigeningsbesluit. Daarnaast blijkt dat ter zekerstelling van de economische uitvoerbaarheid de totale planschade als risico wordt opgenomen in de risicoparaagraaf van de jaarrekening. Daarmee is geen sprake van een garantie maar is de vraag of er voldoende dekking is afhankelijk van een jaarlijks te voeren politieke discussie.

Bovendien heeft de gemeente niet inzichtelijk gemaakt hoeveel geld zij nodig denkt te hebben voor minnelijke verwerving/onteigening. De toelichting geeft daarover geen duidelijkheid. Dat zou wel moeten. Op zijn minst moet worden aangegeven welke elementen c.q. postenkosten zijn meegenomen in de raming, hoe gedetailleerd de kostenraming is, welke berekeningsmethode is gehanteerd en welke onderzoeken. Alle stukken hadden met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd.

Het rapport van de Rekenkamer Amsterdam geeft wel meer inzicht. Alleen de kosten voor verwerving van de ramen zijn geraamd, niet die van het verwerven van panden waarin overige criminogene functies aanwezig zouden zijn. Gelet op de economische waarde van prostitutiepanden mag duidelijk zijn, dat ten minste tientallen miljoenen euro's meer nodig zullen zijn dan begroot. Gezien de bezuinigingsoperatie waar de gemeente voor staat, is het niet goed denkbaar dat er voldoende geld in de nabije toekomst beschikbaar zal zijn.

3. Economische haalbaarheid ontwerpbestemmingsplan

Volgens de adressant is het plan ook economisch niet uit te voeren. Er blijkt namelijk nergens of en hoe door de gemeente is onderzocht in hoeverre de nieuwe ondernemingen die men voor ogen heeft bij de gewenste functies daadwerkelijk bereid en in staat zijn om zich op de vrijkomende locaties te vestigen. De adressant vraagt zich af op basis waarvan de gemeente concludeert dat er voldoende marktvraag/behoefte is aan kantoor-, horeca- en winkelruimte. Het is in het geheel niet duidelijk gemaakt waarom er behoefte zou zijn aan kleinschalige bedrijfsruimten voor de creatieve industrie. Die behoefte verhoudt zich niet met de inhoud van een onderzoek naar leegstand in de stad van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleving. Er is feitelijk geen behoefte aan nieuwe kantoorruimte. Leegstand is dan ook een reëel gevaar. De private partners slagen er niet in om hun verworven panden in de markt weg te zetten. De kantoorfunctie vraagt een andere parkeerbehoefte dan prostitutie. Daar is geen onderzoek naar gedaan.

4. Exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro

De voorgenomen functiewijzigingen en de schaalgrootte ervan maken volgens de adressant dat er een exploitatieplan moet worden opgesteld. En dat dan met inachtneming van artikel 3:4 Awb.

5. Belangen prostituees

De adressant maakt uit de toelichting op dat de deelraad de huidige raamprostitutie ruimtelijk verbrokkeld vindt wat het toezicht en de handhaving lastig maakt. Het is niet duidelijk waarom het gezoneerde gebied zou leiden tot effectievere handhaving. Vanwege de ruimtelijke opzet van het voor prostitutie aangewezen gebied, grotendeels bestaande uit smalle stegen, is de adressant van mening dat daar juist op minder effectieve wijze handhaving kan plaatshebben. In ieder geval zullen vele tientallen prostituees niet meer in het wallengebied kunnen werken. Het is niet duidelijk wat er met de prostituees gaat gebeuren. De verwachting is dat velen op een andere manier hun activiteiten zullen voortzetten. Daarmee raken ze uit het zicht van allerlei instanties, met alle gevolgen van dien. Uit het ontwerpplan blijkt niet dat er met de belangen van de prostituees rekening is gehouden.

6. Verwezenlijking bestemmingen binnen planperiode

In de Strategienota wordt gesteld dat de ambitie binnen een periode van 10 jaar moet zijn gerealiseerd. Die periode sluit aan bij de planperiode. Betwijfeld moet echter worden of die termijn wel realistisch is. En mag dan wel een bestemmingsplan worden vastgesteld waarvan niet duidelijk is of dat wel binnen de planperiode wordt gerealiseerd? Uit het rapport van de Rekenkamer Amsterdam volgt volgens de adressant dat de besluitvormingsfase al achter loopt op de planning van het Uitvoeringprogramma. Uit het rapport volgt verder dat er geen datum is voor het realiseren van de vermindering van raambordelen. Gelet hierop en gezien de onzekerheid over de financiële en economische uitvoerbaarheid van het ontwerpplan, is het niet aannemelijk dat binnen de planperiode de gegeven bestemmingen zullen worden verwezenlijkt. Daarom komt het plan voor vernietiging in aanmerking.

De adressant vraagt het plan niet verder in procedure te brengen, althans niet tot vaststelling over te gaan, dan wel het plan zo te wijzigen dat prostitutie in zijn panden mogelijk blijft.

Beantwoording

Ad 1. In tegenstelling tot wat de adressant meent, is het ontwerpplan de weergave van een goede ruimtelijke ordening. Het dagelijks bestuur verwijst naar hetgeen het hierover heeft opgemerkt bij de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 1, bij punten 2a, 3 en 4.

Het dagelijks bestuur merkt op dat op het Oudekerksplein (waar de panden met raambordelen van deze adressant hoofdzakelijk zijn gesitueerd) weliswaar in mindere mate sprake is van een monofunctionele situatie, maar dat dit plein zo'n belangrijke verbindingfunctie heeft tussen het winkelgebied van Nieuwendijk en Damrak, Kalverstraat en Rokin, de middeleeuwse binnenstad en de Nieuwmarkt, dat de aanwezigheid van raamprostitutiebedrijven ruimtelijk niet gewenst is.

Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur is het niet eens met de stelling van de adressant dat het ontwerpplan niet is gericht op een goede ruimtelijke ordening. Het dagelijks bestuur stelt dan ook niet voor het ontwerpplan op dit punt aan te passen.

Ad 2 en 3. Voor de beantwoording van de beide onderdelen van de zienswijze van de adressant verwijst het dagelijks bestuur naar hoofdstuk 12 van de plantoelichting en de bij de Nota van beantwoording gevoegde (deels vertrouwelijke) notitie met de nadere financiële onderbouwing. Het dagelijks bestuur verwijst tevens naar de beantwoording van onderdeel 5 van deze zienswijze van adressant 1.

Verder merkt het dagelijks bestuur op dat de bedragen waarvan adressant meent dat deze geïnvesteerd zouden moeten worden ter verwezenlijking van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, niet realistisch zijn, ook niet wanneer wordt uitgegaan van een worst case scenario. De door adressant bij zijn zienswijze gevoegde rapporten van Akro-Consult en Ecorys zijn ondeugdelijk. Aan die rapporten ligt geen deugdelijk onderzoek ten grondslag waardoor, bijvoorbeeld, wordt uitgegaan van verkeerde aantallen panden en ramen. Akro-consult vermeldt in haar rapport dat het aantal te sluiten ramen 162 bedraagt, terwijl dat er 100 zijn. Ecorys gaat in haar berekening uit van 35 panden die door de gemeente verworven of onteigend moeten worden, terwijl dit er in feite 26 zijn. De door beide onderzoeksbureaus gehanteerde bedragen voor verwerving van panden komen niet overeen met de ervaringscijfers van de gemeente en de bedragen die door marktpartijen bij de verwerving van vergelijkbaar vastgoed worden betaald. Ecorys hanteert een rendement dat niet overeenkomt met de gegevens zoals deze te destilleren zijn uit referentietransacties en ook niet overeenkomt met door eigenaren gedeponeerde jaarrekeningen. Ecorys houdt verder geen rekening met omstandigheden die bij toepassing van afdeling 6.1 Wro voor rekening van de eigenaar blijven en met de mogelijkheid om weg te bestemmen ramen te ruilen.

Het rapport van Akro-consult bevat geen onderbouwing van de in dat rapport genoemde bedragen, zodat de door Akro-consult gehanteerde aannames niet zijn te controleren. Ook dit rapport overtuigt niet. Het rapport is, evenals het rapport van Ecorys, opgesteld door partijdeskundigen.

Beoordeling van de onderdelen 2 en 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur deelt de twijfel van adressant over de economische uitvoerbaarheid van het plan niet. Onderdeel 5 van de zienswijze van adressant 1 (economische uitvoerbaarheid) en de vergelijkbare onderdelen van de zienswijzen van andere adressanten (waaronder de onderdelen 2 en 3 van de zienswijze van deze adressant) heeft het dagelijks bestuur aanleiding gegeven hoofdstuk 12 van de plantoelichting aan te passen en de notitie met een nadere financiële onderbouwing bij deze Nota van beantwoording toe te voegen.

Ad 4. Voor zover de adressant meent dat een exploitatieplan dient te worden opgesteld, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 3, onderdeel 10.

Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur.

Het dagelijks bestuur heeft afdoende gemotiveerd dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro nodig is. Het dagelijks bestuur zal de deelraad dan ook niet voorstellen alsnog een exploitatieplan vast te stellen.

Ad 5. Voor zover de adressant meent dat geen, dan wel onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de prostituees, verwijst het dagelijks bestuur naar dat wat het hierover heeft opgemerkt bij de beantwoording van de zienswijze van de adressant 3, onderdeel 6.

Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur.

De belangen van de prostituees zijn meegewogen, maar wegen minder zwaar dan het algemene belang bij het herstellen van de functiebalans en het verbeteren van het woon- een leefklimaat.

Ad 6. Het dagelijks bestuur heeft geen enkele reden om te veronderstellen dat het plan in dit geval niet binnen de planperiode van tien jaar zou kunnen worden uitgevoerd. De onderhandelingen over de minnelijk verwerving van de panden lopen nog volop, de financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd en over de invulling van de leegkomende ruimten heeft het dagelijks bestuur geen twijfel. Het dagelijks bestuur verwijst verder naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 1, bij punt 5.

Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur.

In tegenstelling tot wat de adressant meent, zal het ontwerpplan binnen de planperiode kunnen worden gerealiseerd. Aan het verzoek van de adressant om het ontwerpplan niet verder in procedure te brengen zal het dagelijks bestuur niet voldoen. Het zal ook niet aan de deelraad voorstellen aan het verzoek te voldoen.

Conclusie

De aard en de strekking van alle bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant onder 8 en 9, geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het algemeen belang dat is gediend met het herstellen van de functiebalans en het verbeteren van het woon- en leef- en ondernemingsklimaat in het plangebied acht het dagelijks bestuur zwaarwegender dan het belang dat de adressant heeft bij het voortzetten van de exploitatie van raamprostitutie in de betrokken panden.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

10. De adressant vermeld onder 10, J. Posthuma c.s., medewerkers van De Nieuwe Start B.V., neemt stelling tegen de wijze waarop zij als werkers in de branche worden gecriminaliseerd, dan wel al criminogeen worden bestempeld.

De adressant verklaart dat het Oudekerksplein al sinds jaar en dag een plek is waar prostituees werkzaam zijn. Op het Oudekerksplein is de prostitutie anders dan door de gemeente en de media wordt geschetst. Op het Oudekerksplein werken Afrikaanse, Dominicaanse en ander Midden Amerikaanse dames. Deze dames werken zelfstandig en niet onder dwang. De relatie die de adressant heeft met deze dames is zakelijk en respectvol. Er is een vertrouwensrelatie ontstaan met de dames waarvan sommigen er al heel lang werken en al heel lang een kamer bij de adressant huren. De adressant legt uit hoe hij te werk gaat als kamerverhuurder. Hij wijst er op dat de dames tijdens het werk worden gecontroleerd door gemeente en politie. Hij wijst er ook op dat er jaren nauwelijks incidenten voorkomen en dat de samenwerking met de instanties goed verloopt.

De dames die op het Oudekerksplein werken, zullen niet snel aarden in een andere buurt. Zij werken om hun familie in het buitenland te helpen. Waarom ontnemt het nieuwe bestemmingsplan deze dames en hun familie een toekomst? Zij worden de dupe van de plannen van de gemeente. Op andere locaties mag wel prostitutie worden bedreven. De adressant verwijt de gemeente willekeur.

Beantwoording

Het dagelijks bestuur heeft met belangstelling kennisgenomen van de uiteenzetting van de adressant over de populatie van het Oudekerksplein en van de wijze waarop de adressant zijn taak als verhuurder van werkruimten aan prostituees uitvoert.

Bij de beantwoording van de zienswijzen van de adressant vermeld onder 1, bij punt 2a, 3 en 4 is uiteengezet dat er gegronde redenen bestaan om het bestemmingsplan in te zetten als instrument om de sterk verstoorde functiebalans te herstellen en het aangetaste woon- en leefklimaat te verbeteren. Bij het aanwijzen van de zones waar prostitutie mag blijven, hebben uitsluitend ruimtelijke overwegingen een rol gespeeld. Het Oudekerksplein en het Sint Annenkwartier zijn van essentieel belang bij de keuze geweest, zoals in de toelichting op het ontwerpplan uitgebreid is beschreven. Uit deze beschrijving in de toelichting blijkt dat er geen sprake is van willekeur van de kant van de gemeente bij de gemaakte keuzes.

Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De zienswijze van de adressant zoals verwoord onder 10 geeft het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op enig punt aan te passen.

Conclusie

De aard en de strekking van alle bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 10, geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan

gewijzigd vast te stellen. Het algemeen belang dat is gediend met het herstellen van de functiebalans en het verbeteren van het woon- en leef- en ondernemingsklimaat in het plangebied acht het dagelijks bestuur zwaarwegender dan de belangen van de adressant.

Het dagelijks bestuur, stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

11. De adressant vermeld onder 11, P. Bierlaagh, heeft een zienswijze kenbaar gemaakt die nagenoeg overeenkomt met diens inspraakreactie op de Nota Beleidsaanpassingen bestemmingsplan 1012.

De adressant onderschrijft de doelstellingen voor gebied 1012 uit de Strategienota. Over het effect van uitbreiding van functies, met uitzondering van wonen en kleinschalig werken, heeft hij twijfels. In het ontwerpbestemmingsplan ziet hij te weinig ingrepen rond het Singel terwijl hier juist ontwikkelingskansen liggen. De adressant pleit voor het verdwijnen van de raamprostitutie op deze plek en stelt voor de grenzen van de raamprostitutie achter het Singel te leggen, conform de grenzen van het UNESCO kerngebied. De adressant mist een ruimtelijke argumentatie voor de noodzaak van twee rosse buurten en spreiding hiervan over twee gebieden. Hij constateert een waterbedeffect: door het verminderen van raamprostitutie op de Wallen verplaatst deze zich naar het Singel. De adressant stelt een spreiding van laagwaardige activiteiten, waaronder prostitutie, over de stad voor.

Beantwoording

Zoals gezegd is de zienswijze van de adressant vrijwel gelijklopend aan diens inspraakreactie op de Nota Beleidsaanpassingen bestemmingsplangebied 1012. De reactie van het dagelijks bestuur op de zienswijze is dan ook geen andere dan die gegeven op de inspraakreactie van de adressant.

Het dagelijks bestuur deelt de vrees van de adressant voor een zogenaamd waterbedeffect niet. Met de sluiting van de ruim 100 ramen in het Wallengebied in de afgelopen drie jaar is dit effect ook niet opgetreden. Ook de sluiting van ramen in het Singelgebied, hoewel gering in aantal, heeft geen intensiverend effect gehad op de overblijvende ramen in dit gebied.

Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De bezwaren van de adressant zoals die zijn verwoord in zijn zienswijze geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

In de zienswijze vraagt de adressant om een herijking van de zonering van de raambordelen en een sanering van de raamprostitutie, vooral in het Singelgebied. Daarbij wordt ook verwezen naar de UNESCO status van het gebied.

Aan de zonering van de raamprostitutie rondom de Oudezijds Achterburgwal en de Oude Nieuwstraat is een uitgebreide politieke discussie vooraf gegaan. Er ligt een bestuurlijk besluit (juli 2009), waarin de twee zones worden aangewezen. Anders dan de adressant veronderstelt, is er wel degelijk een ruimtelijke afweging geweest over de gevolgen voor het Singelgebied. Dat deze afweging een voor een deel van de bewoners van het Singelgebied teleurstellende uitkomst vormt, is begrijpelijk, nu de oorspronkelijk voorstellen nog voorzagen in een sanering van raambordelen op het Singel. Er zijn echter ook nu geen nieuwe inzichten die bij het dagelijks bestuur leiden tot een heroverweging van het eerder genoemde besluit.

Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Deze bezwaren van de adressant geven het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Het gegeven dat het Singelgebied de UNESCO status geniet, heeft geen invloed op het functioneel gebruik van de panden, dus ook niet op het gebruik van panden als raambordeel.

Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De bezwaren van de adressant zoals die zijn verwoord in zijn zienswijze geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 11, geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het algemeen belang dat is gediend met het herstellen van de functiebalans en het

verbeteren van het woon- en leef- en ondernemingsklimaat in het plangebied acht het dagelijks bestuur zwaarwegender dan de belangen van de adressant.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

12. De adressant vermeld onder 12, A.J. de Bonth, dringt aan op het geheel uitvoeren van het oorspronkelijke coalitieproject 1012, waarin ook de raamprostitutie van Singel en Spuistraat zou verdwijnen. In de huidige versie van het Coalitieproject, waarop het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd, is te weinig rekening gehouden met de gevolgen voor het ondernemersklimaat, in het bijzonder in de Spuistraat en omgeving. Het teleurstellende effect van het opheffen van het prostitutieverbod en de plaatsing op de UNESCO werelderfgoedlijst zijn nog niet meegenomen. En waarom is het wenselijk om twee rosse buurten in een zelfde stadswijk te hebben? Er is ook geen aandacht besteed aan het waterbedeffect. De adressant pleit voor versterking van het ondernemersklimaat door de raamprostitutie ook van Singel en Spuistraat te verwijderen.

De adressant werkt vervolgens zijn bezwaren uit.

1. Gemeente moet meer doen dan alleen op Singel 3

De opheffing van het bordeelverbod heeft niet gebracht wat ervan werd verwacht. De branche had kans zich tot respectabele branche te ontwikkelen, maar dat is niet gebeurd. Wel zijn ermee samenhangende negatieve effecten volgens de adressant fors toegenomen.

De adressant onderschrijft de drie ruimtelijke doelen in het ontwerpplan: verminderen van de omvang en overconcentratie, het herstellen van de functiebalans en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig en divers stadshart.

Bij het uitblijven van bijdrage van de prostitutiebranche moet het nog meer komen van het reguliere bedrijfsleven en van de bewoners, vindt de adressant. Dat vraagt om beleid waarmee kansen worden geboden door belemmeringen weg te nemen. Met alleen het verwijderen van de prostitutieruimte op Singel 3 is de gemeente er niet. Voor een duurzame oplossing moeten ook de overige zeven ramen op de Singel en ook die van de Spuistraat worden verwijderd. Dit vond het stadsdeelbestuur kennelijk toentertijd een goede oplossing. En kijkend naar het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met de doelstellingen daarvan.

Er is op de Singel volgens de adressant sprake van disproportionele overlast: verbrokkelde verspreiding over een grote grachtenlengte, overmatige felle rode raamverlichting, intensiever gebruik, een brede gracht met lange zichtlijnen. Een en ander geldt ook voor de Spuistraat, dus dominantie van de raamprostitutiebedrijven.

Helaas is volgens de adressant in 2009 afgezien van het verwijderen van de ramen in dit gebied. Naar de mening van de adressant met het oog op een toen nog bestaand optimisme over de sociale betekenis van de raamprostitutie op de Singel. Bij wisseling van eigenaar kan dit "sociale" negatief wijzigen, zonder dat daar met het bestemmingsplan tegen kan worden opgetreden.

2. Werelderfgoed

Plaatsing van de grachtengordel op de UNESCO lijst van werelderfgoed brengt met zich dat ook de oneven kant van de Singel tot het kerngebied behoort. Het stadsdeel beschermt de outstanding universal values. Invulling van de voormalige prostitutiepanden met een nieuwe functie vereist zorgvuldige toetsing om aantasting van de waarden te voorkomen, zo leest de adressant in de toelichting op het ontwerpplan. Volgens de adressant lijken activiteiten achter de gevel die afbreuk doen aan die values voor een adequate bescherming te moeten worden aangepakt.

De adressant en andere ondernemers zijn blij met de plaatsing op de werelderfgoedlijst. De Singel heeft potentie om tot een kwalitatief hoogwaardig stadshartgebied uit te groeien. Bij de plaatsing op de lijst ging men echter nog uit van het verdwijnen van de prostitutie. Dat ziet de adressant als extra argument om de ramen te laten sluiten. Daarmee wordt menging van publieksgroepen voorkomen: de cultuurhistorie minnende toeristen en diegenen die afkomen op een heel ander vermaak. De overlast elders in het stadsdeel die wordt beschreven, wordt als negatief ervaren. Dit alles vraagt om het verleggen van de grens van de raamprostitutiezone Oude Nieuwstraat e.o.

Later merkt de adressant nog op dat de interpretatie van het stadsdeelbestuur dat prostitutie geen invloed heeft op de beleving van het werelderfgoed niet aan UNESCO is voorgelegd.

3. Grens prostitutiezone moet worden verlegd

De nadruk moet worden gelegd op wat wordt herbestemd en niet op wat blijft. De huidige prostitutie is slechts in gedoogvorm in het de huidige bestemmingsplan Spuistraat e.o. opgenomen, want vóór de opheffing van het bordeelverbod. In het ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad kan dan ook voor het eerst een ruimtelijke toetsing van gelegaliseerde raamprostitutie plaatshebben.

4. Waterbedeffect

De adressant stelt vervolgens de vanzelfsprekendheid en de ruimtelijk niet van argumenten voorziene keuze voor twee raamprostitutiezones in één stadswijk aan de kaak en vraagt of dit een bewuste keuze is. Is dit alles niet teveel van het goede? Er is ook al een zone bij de Ruysdaelkade. Daarnaast treedt een waterbedeffect op nu de twee raamprostitutiezones zo dicht bij elkaar liggen, maar qua omvang nogal verschillen. Ze beïnvloeden elkaar. Bij uitvoering van het ontwerpbestemmingsplan zal de overlast in het gebied rond de Oude Nieuwstraat fors toenemen, waar de zone in het Wallengebied wordt uitgedund, maar rond de Oude Nieuwstraat niet.

Het autoluw maken van het Wallengebied heeft tot meer lustverkeer op Singel en Spuistraat geleid. Uitdunning zal ook de uitkooprijs van gebleven raamprostitutiebedrijven opdrijven.

In de toelichting zullen volgens de adressant ruimtelijke maatregelen moeten worden opgenomen om onbedoelde en averechtse effecten te voorkomen dan wel te compenseren.

De adressant ziet weinig verschil met de definitie van een raamprostitutiebedrijf en een winkel: beide hebben een vitrine waarin de koopwaar zichtbaar wordt geëxposeerd. Bij prostitutie is sprake van bijzondere koopwaar. Winkels zijn op de Singel, behalve op de hoeken niet toegestaan, raamprostitutiebedrijven, met een ruimtelijk met winkels vergelijkbaar effect zouden ook niet moeten zijn toegestaan. Net als bij winkels zou tegen overbewinkeling bij raamprostitutiebedrijven moeten kunnen worden opgetreden.

5. Concentratie is te verkiezen boven verdunning

Verminderen van de omvang en overconcentratie is een van de ruimtelijke doelen. In dit licht bezien is een zekere concentratie te prefereren boven verdunning. Concentratie verdraagt zich goed met de branche volgens de adressant, door te streven naar een meubelboulevardconcept: op een relatief klein grondgebied allerlei stijlen en smaken.

6. Ontbreken van ruimtelijke onderbouwing

Het stadsdeelbestuur heeft bij de inspraak op het concept ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding gezien om het plan aan te passen. Dit duidt volgens de adressant op het onderschatten van de ruimtelijke implicaties zeker wat betreft het Singelgebied. Het ontkennen van het waterbedeffect en het niet willen formuleren van een integrale visie op de raamprostitutie voor de stad als geheel illustreren in de visie van de adressant het ontbreken van de wettelijk verplichte ruimtelijke onderbouwing nog eens extra. Verkeershinder is niet gemonitord. Terwijl de buurt al jaren om een verkeersstellingen-onderzoek vraagt.

Conclusie

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing die niet voldoende is, stelt de adressant voor het ontwerpbestemmingsplan te beperken tot het Wallengebied en voor het Singelgebied het geldende bestemmingsplan Spuistraat e.o. te handhaven, totdat het bestemmingsplan voor het hele postcodegebied 1012 een onderbouwde integrale ruimtelijke afweging is te maken.

Beantwoording

Ad 1. De zienswijze van de adressant lijkt sterk op zijn zienswijze op de concept Nota beleidsaanpassingen bestemmingsplangebied 1012. Bij de beantwoording van die zienswijze heeft het dagelijks bestuur verwezen naar de bestuurlijke besluitvorming over de grenzen van de aanpak met het Coalitieproject 1012. Het dagelijks bestuur herhaalt hier die reactie. Aan de zonering van de raamprostitutie rondom de Oudezijds Achterburgwal en de Oude Nieuwstraat is een uitgebreide politieke discussie vooraf gegaan. Er ligt een bestuurlijk besluit (juli 2009) waarin deze twee zones worden aangewezen. Dat voor een deel van de bewoners van het Singelgebied dit een teleurstellende uitkomst vormt, is begrijpelijk, gezien het feit dat oorspronkelijk voorstellen nog voorzagen in een sanering van raambordelen op het Singel. Er zijn geen nieuwe inzichten die bij het dagelijks bestuur leiden tot een heroverweging van eerder genoemde besluiten.

Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur.

Aan de eerder genomen bestuurlijke besluiten over de grenzen van de aanpak van het Coalitieproject wordt niet getornd. Het dagelijks bestuur stelt dan ook niet voor het ontwerpbestemmingsplan in de door de adressant gewenste zin aan te passen.

Ad 2. Het dagelijks bestuur verwijst voor de beantwoording van de zienswijze over het werelderfgoed naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 11.

Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur.

Het gebruik van panden als ruimte voor het exploiteren van raamprostitutiebedrijven heeft geen invloed op de status van Werelderfgoed.

Ad 3. Bestemmingsplantechnisch was en is er geen verschil tussen de voorheen gedoogde raamprostitutie en de sinds 2000 gelegaliseerde raamprostitutie. Raamprostitutiebedrijven zijn door de gemeente van oudsher positief bestemd en als zodanig op de plankaart, thans de digitale verbeelding, van bestemmingsplannen opgenomen. Het opheffen van het bordeelverbod is dan ook geen aanleiding om een nieuwe of andere ruimtelijke afweging te maken bij het opstellen van bestemmingsplannen dan voorheen.

Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur.

Het opheffen van het bordeelverbod heeft geen effect (gehad) op de wijze van bestemmen in de Amsterdamse binnenstad.

Ad 4. Voor wat betreft de reactie van het dagelijks bestuur op het waterbedeffect dat de adressant naar voren heeft gebracht, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 11.

Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur.

De bezwaren van de adressant zoals die zijn verwoord in zijn zienswijze over het waterbedeffect geven het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Ad 5. Het dagelijks bestuur ziet in de vergelijking van de adressant van de prostitutiebranche met de meubelbranche geen aanleiding om alsnog terug te komen op de besluiten die zijn genomen over het niet verder verwijderen van de prostitutieactiviteiten op de Singel en in de Spuistraat dan nu in het ontwerpplan is opgenomen.

Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur.

Ook de gedachte van de adressant dat een zekere concentratie te prefereren is boven de verdunning zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, brengt het dagelijks bestuur er niet toe voor te stellen de eerder genomen besluiten over de grenzen van de aanpak van het Coalitieproject 1012 te heroverwegen.

Ad 6. Anders dan de adressant veronderstelt, onderschat het dagelijks bestuur geenszins de ruimtelijke implicaties van de voorgestane aanpak, ook niet voor het Singelgebied. Voor de motivering van de ruimtelijke onderbouwing verwijst het dagelijks bestuur naar de plantoelichting en naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 1, bij punt 3.

Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur.

Het dagelijks bestuur onderschat de ruimtelijke implicaties van de aanpak van de raamprostitutiebedrijven zoals verwoord in het ontwerpbestemmingsplan niet. Het dagelijks bestuur neemt het voorstel van de adressant om het geldende bestemmingsplan Spuistraat e.o. te handhaven totdat het bestemmingsplan voor het gehele postcodegebied is opgesteld, niet over.

Conclusie

De aard en de strekking van alle bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 12, geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het algemeen belang dat is gediend met het herstellen van de functiebalans en het verbeteren van het woon- en leef- en ondernemingsklimaat in het plangebied acht het dagelijks bestuur zwaarwegender dan de belangen van de adressant.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

Eindoordeel dagelijks bestuur

Geen van de ingekomen zienswijzen geven het dagelijks bestuur aanleiding om aan de deelraad voor te stellen het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad niet verder in procedure te brengen, dan wel te wijzigen in de door de adressanten gewenste zin. Het dagelijks bestuur stelt voor alle bezwaren zoals die door de adressanten in hun zienswijzen zijn verwoord ongegrond te verklaren. Onderdeel 5 van de zienswijze van adressant 1 (economische uitvoerbaarheid) en de vergelijkbare onderdelen van de zienswijzen van andere adressanten heeft het dagelijks bestuur aanleiding gegeven hoofdstuk 12 van de plantoelichting aan te passen en de notitie met een nadere financiële onderbouwing bij deze Nota van beantwoording te voegen.