Advies van Ruimte en duurzaamheid over het realiseren van een tweede bouwlaag op het adres Boomsteeg-1 met bestemming daarvan tot raamprostitutie
[redacted], 15 juni 2016

Boomsteeg 1 betreft een enkele bouwlaag. De bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' is 'Gemengd - 1'. Raamprostitutie is toegestaan in de eerste bouwlaag . Het maximum aantal werkplekken bedraagt 2. 'Aantal werkplekken' is niet gedefinieerd. Aangenomen kan worden dat het 'aantal vitrines' wordt bedoeld. De overige ruimte valt wel ook onder het begrip 'werkruimte'. Wanneer een tweede bouwlaag wordt gerealiseerd mag deze niet voor raamprostitutie worden gebruikt. Wanneer dat toch gewenst is, is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van het bestemmingsplan.

Voor het afwijken ten behoeve van een functie volstaat de zogenaamde 'kruimelafwijking'. Daarbij dient het belang om af te wijken van het bestemmingsplan zwaarwegender te zijn dan het belang om strikt aan het bestemmingsplan vast te houden, en moet de nieuwe functie ruimtelijk inpasbaar zijn.

Dat het belang om af te wijken zwaarwegend is, kan op basis van de kenmerken van het project worden uitgelegd: de huidige indeling van de beoogde panden om het project te realiseren volstaat niet voor het project Eigen Raam. De panden bevatten veel kleine werkruimtes en weinig sanitaire voorzieningen. Deze huidige indeling is tot stand gekomen in een klassiek exploitatiemodel dat is gericht op winstmaximalisatie, maar voldoet niet aan de specifieke doelstellingen van project Eigen Raam met betrekking tot de werkomstandigheden en de positieverbetering van de sekswerkers. Om deze doelstellingen te realiseren moeten de werkruimtes een minimale omvang hebben. In geval van Boomsteeg 1 is dit te realiseren door het toevoegen van de extra bouwlaag. Hiermee kunnen er twee werkruimtes gerealiseerd worden met voldoende ruimte vanuit het perspectief van de sekswerker. Deze extra werkruimte is dringend gewenst in verband met de haalbaarheid van het project. Deze locatie is geschikt en beschikbaar om het project uit te voeren, ligt in de concentratiezone én is in handen van een partner die bereid is het project tot uitvoering te laten komen.
Hoe zwaarwegend is het belang om strikt vast te houden aan het bestemmingsplan? De functie raamprostitutie heeft door de 'vitrines' een specifiek aanzicht. Ook gaat er publieksaantrekkende werking uit van de ramen. De functie heeft daardoor een forse planologische uitstraling. De functie is in het bestemmingsplan vastgelegd op locaties waar de raamprostitutie daadwerkelijk wordt bedreven. Dit betreft de bouwlagen, het aantal werkruimtes en de oppervlakte. Uitbreiding naar andere bouwlagen, met extra werkruimtes of een groter oppervlakte is binnen het plan geen mogelijkheid. Al decennia lang is uitbreiding van raamprostitutie op geen enkele wijze mogelijk gemaakt of gefaciliteerd. Er zijn geen aanwijzingen dat het belang om op deze wijze met deze materie om te gaan thans niet zwaarwegend meer is.

Gezien de forse planologische uitstraling, heeft ook de uitbreiding van raamprostitutie met één bouwlaag op een klein pandje in een steeg een effect. Echter, geconstateerd kan worden dat de uitstraling uitgaat van de vitrines, en niet zo zeer van de overige ruimte die wordt gebruikt om de functie uit te oefenen. Wanneer de ramen in de eerste bouwlaag gesitueerd blijven, en de overige - vanuit de doelstellingen van het project Eigen Raam bezien benodigde- werkruimte zich achter de vitrines in de eerste bouwlaag en in de nieuw te realiseren tweede bouwlaag zou bevinden, is het planologische effect van de uitbreiding minimaal. Onder deze voorwaarde is beter te motiveren

dat de afwijking ruimtelijk inpasbaar is en prevaleert bij de belangenafweging het belang van het project. De APV staat er niet aan in de weg om hiervoor een exploitatievergunning te verlenen.

Vrees voor precedent is gering. De mogelijkheid om een eenlaagse bebouwing op te toppen zal zich niet veelvuldig voordoen. Wijziging van gebruik van een bestaande tweede bouwlaag is geen gelijk geval. Niet veel eigenaren zullen bovendien willen investeren voor betere werkruimte zonder dat daar extra inkomen tegenover staat.