

Paraplubestemmingsplan Vier panden in Centrum-Oost

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Ligging en grenzen van het plangebied	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Doel	4
1.4 Bevoegdheden	4
Hoofdstuk 2 Beleidskader	5
2.1 Beleid short stay 2009	5
2.2 Evaluatie beleid short stay 2013	5
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk kader	6
3.1 Entrepotdok 64A	6
3.2 Geschutswerf 14-20-22-24-26	7
3.3 Sarphatistraat 92	9
3.4 Kraijenhoffstraat 135-141	10
Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving	12
4.1 Algemeen	12
4.2 Planvorm	12

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Ligging en grenzen van het plangebied

Alle vier de panden liggen in Gebied Oost van stadsdeel Centrum. De panden bevinden zich binnen twee bestemmingsplannen; "Oostelijk Eilanden" en "Oostelijke Binnenstad".

De plangrenzen worden gevormd door de grenzen van de gebouwen op de genoemde adressen.

1.2 Aanleiding

In de bestemmingsplannen Oostelijke Binnenstad en Oostelijke Eilanden (beiden vastgesteld in 2010) binnen stadsdeel Centrum is binnen de bestemming 'Gemengd – 1' gebruik ten behoeve van short stay toegestaan. In de andere bestemmingsplannen in stadsdeel Centrum is short stay niet toegestaan.

Binnen de genoemde plangebieden is een aantal panden in eigendom van de gemeente Amsterdam. De RVE Vastgoed en ontwikkeling is voornemens om vier van deze panden die zijn bestemd voor 'Gemengd – 1' te verkopen. In deze panden is gebruik ten behoeve van short stay, op basis van het bestemmingsplan, dus toegestaan.

Omdat er op dit moment bij deze panden geen sprake is van permanente bewoning, hoeft er voor deze panden geen vergunning te worden aangevraagd voor woningonttrekking indien de panden worden omgezet naar short stay appartementen. Het gaat om de volgende panden:

1. Entrepotdok 64A (begane grond) (116 m² bvo)
2. Geschutswerf 14-20-22-24-26 (774 m² bvo)
3. Kraijenhofstraat 135-141 (1.251 m² bvo)
4. Sarphatistraat 92 (576 m² bvo)

Short stay in stadsdeel Centrum

De ervaringen binnen stadsdeel Centrum met woningen die gebruikt worden ten behoeve van short stay, zijn niet positief. De overlast die in de evaluatie uit 2013 wordt beschreven is herkenbaar. Verdere uitbreiding van short stay in stadsdeel Centrum is ongewenst. Voordat de vier panden verkocht worden, wordt daarom de mogelijkheid tot gebruik ten behoeve van short stay geschrapt.

1.3 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is om in de vier panden, voordat deze door de gemeente Amsterdam worden verkocht, de mogelijkheid tot gebruik ten behoeve van short stay te schrappen.

1.4 Bevoegdheden

De invoering van het nieuw bestuurlijk stelsel op 19 maart 2014 heeft voor bestemmingsplannen tot gevolg dat de voorbereiding ervan kan verschillen al naar gelang het een lokaal bestemmingsplan of een stedelijk bestemmingsplan betreft. De vaststelling van alle bestemmingsplannen in Amsterdam kan enkel door de gemeenteraad geschieden. De voorbereiding van dit bestemmingsplan wordt overeenkomstig het besluit van het college van B&W van 30 juni 2015 op lokaal niveau voorbereid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Beleid short stay 2009

Short stay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste zeven nachten en maximaal zes maanden. In 2008 werd geconstateerd dat Amsterdam een tekort had aan appartementen voor kortere termijn ten behoeve van zakenmensen. In het kader van Amsterdam Topstad werd daarom in 2009 besloten om beleid voor short stay vast te stellen zodat Amsterdam ook aan deze zakenmensen een goed onderdak kon bieden. Hiermee kon Amsterdam een aantrekkelijke vestigingsstad voor bedrijven blijven.

2.2 Evaluatie beleid short stay 2013

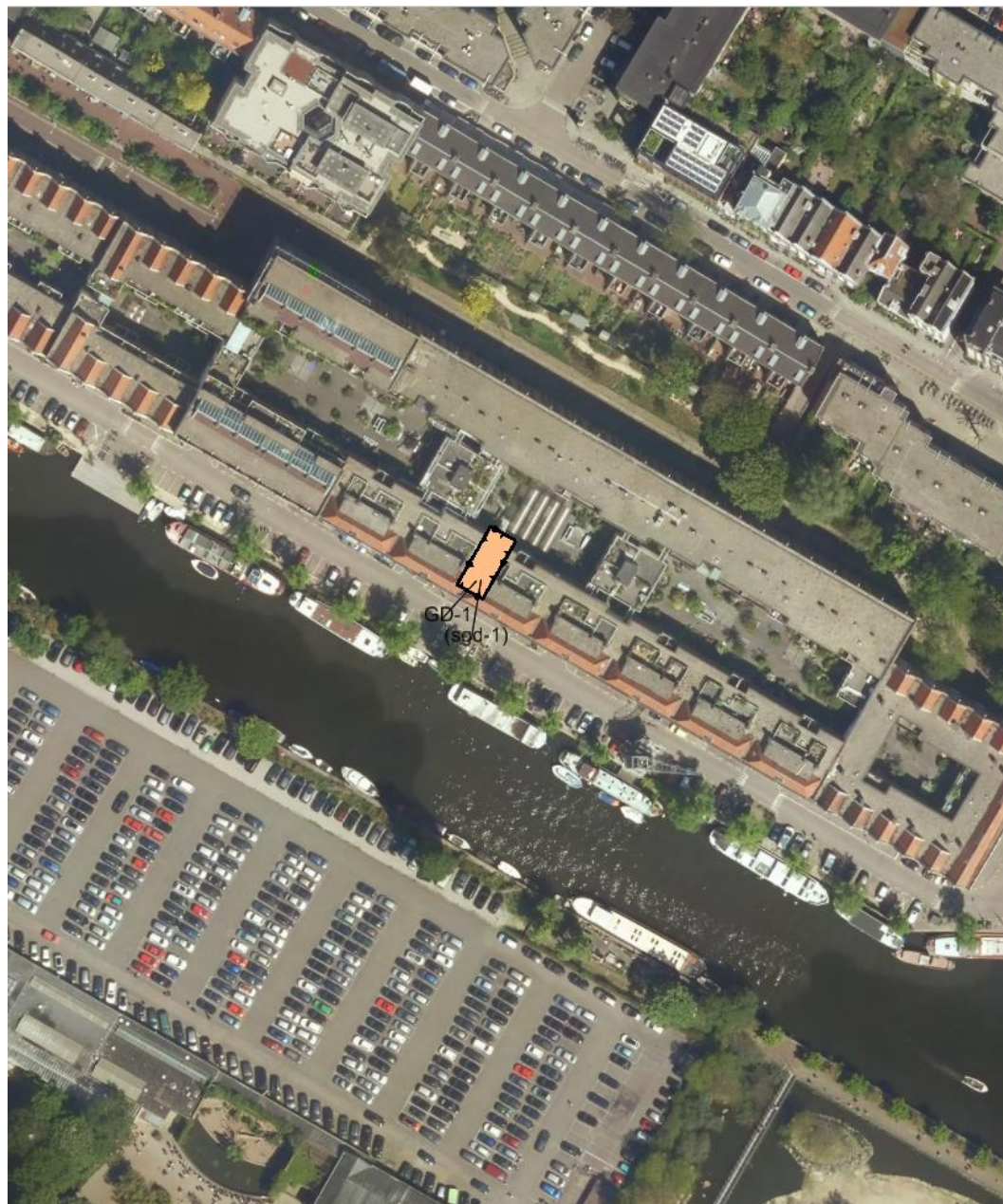
In 2013 is het short stay beleid uit 2009 geëvalueerd. Uit deze evaluatie is gebleken dat er inmiddels voldoende short stay woningen zijn en dit beleid heeft bijgedragen aan een aanzienlijke verbetering van de verblijfsmogelijkheden voor zakenmensen in vergelijking met 2009. Daarmee was het niet langer gerechtvaardigd om nog woningen ten behoeve van short stay aan de woningvoorraad te onttrekken, omdat de druk op de Amsterdamse woningmarkt groot is. Verder is uit de evaluatie gebleken dat short stay appartementen, door de opkomst van verhuurwebsites, vaak worden gebruikt voor toeristische verhuur in plaats van zakelijke verhuur. De negatieve effecten van de sterke toename van toeristische verhuur in woningen worden steeds meer gevoeld en leiden tot meer klachten over overlast, zorgen over de brandveiligheid en een ongelijk speelveld met hotels. De leefbaarheid komt daarmee in het geding. Naar aanleiding van de evaluatie heeft het college besloten geen nieuwe vergunningen meer af te geven voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning van bestaande woonruimte, ten behoeve van short stay.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk kader

3.1 Entrepotdok 64A

3.1.1 Ligging en huidige situatie

Het Entrepotdok 64A ligt in gebied Oost van Stadsdeel Centrum, ten noorden van diertuin Artis. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het pand weergegeven. De eigendom van de gemeente betreft uitsluitend de begane grond (eerste bouwlaag).



3.1.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan “Oostelijke binnenstad” van kracht, dat op 28 september 2010 door de stadsdeelraad van het voormalige stadsdeel Centrum is vastgesteld. Het pand is bestemd als “Gemengd – 1” waarbinnen onder meer gebruik ten behoeve van short stay mogelijk is.

3.1.3 Uitgangspunt in dit bestemmingsplan

Uitgangspunt is dat gebruik ten behoeve van short stay, van de eerste bouwlaag van het pand, uit de bestemming wordt geschrapt

3.1.4 Ruimtelijk effect

Het ruimtelijk effect van het schrappen van de mogelijkheid tot gebruik ten behoeve van short stay is dat de kans op overlast door dit gebruik wordt uitgesloten.

3.2 Geschutswerf 14-20-22-24-26

3.2.1 Ligging en huidige situatie

Geschutswerf 14-20-22-24-26 ligt in gebied Oost van Stadsdeel Centrum, tussen het Entrepotdok, Hoogte Kadijk en de Sarphatistraat in. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het pand weergegeven.



3.2.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan “Oostelijke binnenstad” van kracht, dat op 28 september 2010 door de stadsdeelraad van het voormalige stadsdeel Centrum is vastgesteld. Het pand is bestemd als “Gemengd – 1”.

3.2.3 Uitgangspunt in dit bestemmingsplan

Uitgangspunt is dat gebruik ten behoeve van short stay uit de bestemming wordt geschrapt.

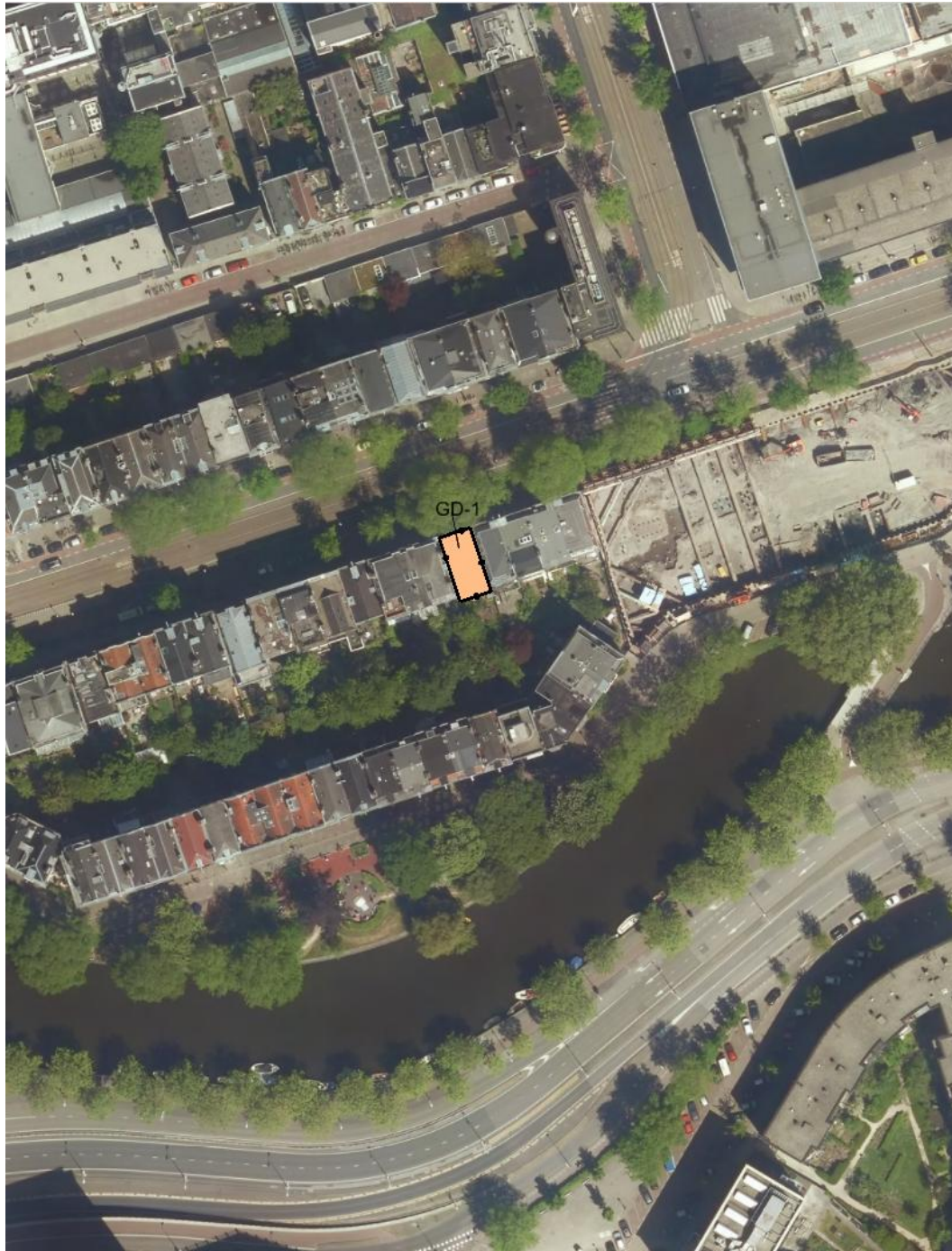
3.2.4 Ruimtelijk effect

Het ruimtelijk effect van het schrappen van de mogelijkheid tot gebruik ten behoeve van short stay is dat de kans op overlast door dit gebruik wordt uitgesloten.

3.3 Sarphatistraat 92

3.3.1 Ligging en huidige situatie

Sarphatistraat 92 ligt in gebied Oost van Stadsdeel Centrum, tussen het Weesperplein en de Roetersstraat. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het pand weergegeven.



3.3.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan “Oostelijke Binnenstad” van kracht, dat op 28 september 2010 door de stadsdeelraad van het voormalige stadsdeel Centrum is vastgesteld. Het pand is bestemd als “Gemengd – 1”.

3.3.3 Uitgangspunt in dit bestemmingsplan

Uitgangspunt is dat gebruik ten behoeve van short stay uit de bestemming wordt geschrapt.

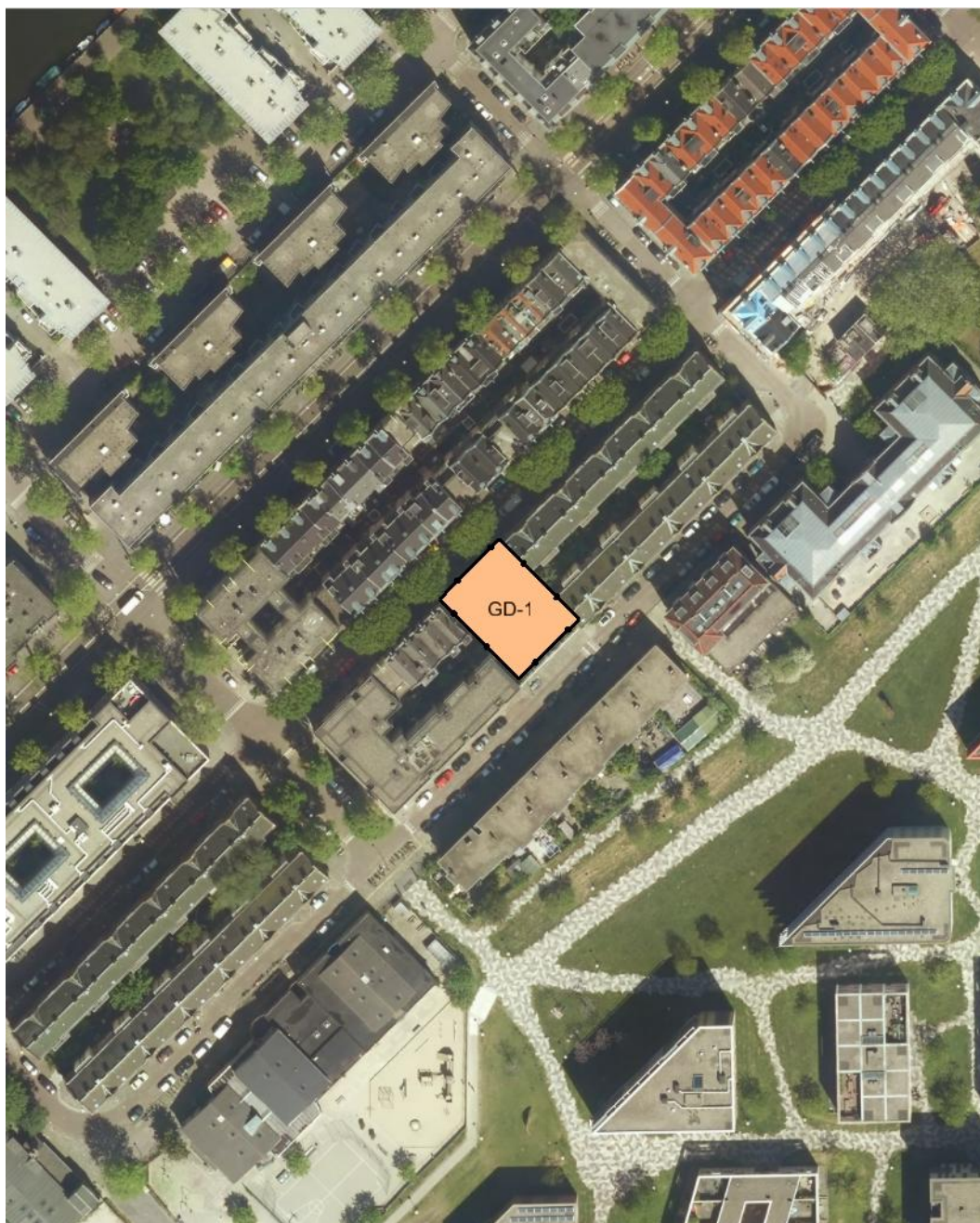
3.3.4 Ruimtelijk effect

Het ruimtelijk effect van het schrappen van de mogelijkheid tot gebruik ten behoeve van short stay is dat de kans op overlast door dit gebruik wordt uitgesloten.

3.4 Kraijenhoffstraat 135-141

3.4.1 Ligging en huidige situatie

Kraijenhoffstraat 135-141 ligt in gebied Oost van Stadsdeel Centrum, ingeklemd tussen het Funen ten zuidoosten en de Blankenstraat en Czaar Peterstraat in het noordoosten. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het pand weergegeven.



3.4.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan “Oostelijke Eilanden” van kracht, dat op 1 juli 2010 door de stadsdeelraad van het voormalige stadsdeel Centrum is vastgesteld. Het pand is bestemd als “Gemengd – 1”.

3.4.3 Uitgangspunt in dit bestemmingsplan

Uitgangspunt is dat gebruik ten behoeve van short stay uit de bestemming wordt geschrapt.

3.4.4 Ruimtelijk effect

Het ruimtelijk effect van het schrappen van de mogelijkheid tot gebruik ten behoeve van short stay is dat de kans op overlast door dit gebruik wordt uitgesloten.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het (juridisch deel van het) bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding heeft een functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave van de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels. In de toelichting wordt ook een relatie met het relevante beleid gelegd en een gebiedsbeschrijving gegeven. Op basis van het beleid en de gebiedsbeschrijving zijn vervolgens de uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd.

4.2 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan is een “paraplu-herziening”. Dit houdt in dat de bestemmingsplannen “Oostelijke Eilanden” en “Oostelijke Binnenstad” op een onderdeel wordt gewijzigd. In de plangeregels van dit bestemmingsplan is aangegeven welke artikelen van de verschillende bestemmingsplannen worden gewijzigd. Voor het overige blijven de betreffende bestemmingsplannen van kracht.