

Vorbereidingsbesluit beperkingen hotels Buiksloterham en Hamerkwartier

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Amsterdam

Gelet op artikel 4.1, eerste lid, en artikel 4.14, eerste en vijfde lid, van de Omgevingwet, en artikel 4 van het Delegation- en mandaatbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam,

Besluit;

Artikel I

Met het oog op de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn opgenomen in Bijlage A, met het oog op het verbieden van nieuwvestiging en uitbreiding van hotels in de gebieden Buiksloterham en Hamerkwartier.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag van de bekendmaking.
Aldus vastgesteld door het college in de vergadering van 12 mei 2026.

De burgemeester
Femke Halsema

De gemeentesecretaris
Catrien Lenstra

Tegen dit besluit staat geen bezwaar of beroep open. Dit volgt uit artikel 8:5, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met artikel 7:1, eerste lid, en artikel 1 van bijlage 2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Vorbereidingsbesluit hotels in Buiksloterham en Hamerkwartier

Voorrangsbepaling

Voor zover de regels van het omgevingsplan afwijken van deze voorbeschermingsregels gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Artikel 1.1 Toepassingsbereik

Deze voorbeschermingsregels zijn van toepassing ter plaatse van de aanduiding voorbeschermingsregels hotels Buiksloterham en Hamerkwartier.

Artikel 1.2 Verbod op activiteiten die betrekking hebben op hotels

1. Het is verboden om gebouwen op te richten of uit te breiden voor een hotel of bouwwerken en/of gronden te gebruiken ten behoeve van een hotel.
2. Het eerste lid geldt niet voor een activiteit die op grond van het recht zoals dat gold voor inwerking-treding van dit artikel rechtmatig wordt verricht of is toegestaan op grond van een omgevingsver-gunning die is aangevraagd voor inwerkingtreding van dit artikel.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

*voorbeschermingsregels hotels
Buiksloterham en Hamerkwartier*

/join/id/regda-
ta/gm0363/2026/5379150301384d20ac800486c0b8f12c/nld@2026-
05-19;08422833

Algemene toelichting

1 Algemene toelichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken is in het omgevingsplan dan wel bij omgevingsvergunning geregeld. Voor wat betreft het omgevingsplan gaat het met name om het tijdelijke deel van het omgevingsplan: hieronder vallen de nog geldende bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten die onder het oude recht zijn vastgesteld maar nog niet zijn vervangen. Voor een meer uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar de algemene toelichting van de Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Basisregeling (*Gemeenteblad* 2024, 411678).

Voor Buiksloterham geldt het bestemmingsplan Buiksloterham en de partiële herzieningen daarvan en voor Hamerkwartier het bestemmingsplan Hamerstraatgebied. Binnen de bestemming 'Gemengd' voor Buiksloterham en de bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' voor Hamerkwartier worden onder meer hotels toegestaan via de functie Horeca V. In beide gebieden is binnen deze bestemmingen nog onbenutte hotelcapaciteit. Beide gebieden zijn transformatiegebieden waarbij een bedrijventerrein wordt getransformeerd naar een gemengd woon-/werkgebied. Het is niet wenselijk dat de nog onbenutte hotelcapaciteit verder wordt ingevuld binnen deze gebieden. De hoeveelheid hotels die mogelijk gemaakt wordt binnen de bestemmingsplannen past niet binnen het gewenste eindbeeld voor de gebieden en zet de leefbaarheid van de gebieden te veel onder druk.

Met een voorbereidingsbesluit worden tijdelijk regels toegevoegd aan het omgevingsplan. Dit zijn voorbeschermingsregels. Deze voorbeschermingsregels zorgen ervoor dat bepaalde regels uit het omgevingsplan tijdelijk niet meer gelden. De regels van het voorbereidingsbesluit gelden maximaal anderhalf jaar. In die tijd moet de gemeente een wijziging van het omgevingsplan maken. De gemeenteraad besluit voor afloop van de termijn van anderhalf jaar over het wijzigen van het omgevingsplan. Met dat besluit kunnen de regels die niet meer golden door het voorbereidingsbesluit, definitief uit het omgevingsplan verwijderd worden.

De voorliggende voorbeschermingsregels beogen nieuwe dan wel uitbreiding van hotels te verbieden binnen de projectgebieden Buiksloterham en Hamerkwartier. Met deze voorbeschermingsregels wordt vooruitgelopen op de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan waarbij de onbenutte hotelcapaciteit binnen deze twee projectgebieden zullen worden wegbestemd. Door middel van voorbescherming wordt voorkomen dat initiatiefnemers op de voorgenomen wijziging kunnen anticiperen en nog (uitbreiding van) hotels kunnen toevoegen in deze gebieden. Deze voorbeschermingsregels gelden aanvullend op het huidige omgevingsplan en gaan voor bij strijdigheid met het omgevingsplan.

2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.1 Toepassingsbereik

Dit artikel bevat het toepassingsbereik van de voorbeschermingsregels. Het toepassingsbereik is beperkt tot de gebieden Buiksloterham en Hamerkwartier, meer specifiek tot de bestemmingen waarbinnen hotel is toegestaan.

Artikel 1.2 Verbod op activiteiten die betrekking hebben op hotels

Eerste lid

Het eerste lid verbiedt te bouwen, uit te breiden of bouwwerken of gronden te gebruiken ten behoeve van hotels.

Tweede lid

Het tweede lid bakent de reikwijdte van het verbod van het eerste lid af. Het verbod is niet van toepassing op een activiteit die op grond van het recht zoals dat gold voor inwerkingtreding van het artikel rechtmatig wordt verricht of is toegestaan op grond van een omgevingsvergunning die is aangevraagd voor inwerkingtreding van het artikel.