VN2026-010442
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Oost van 29 september 2026

Portefeuille

Agendapunt B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de toepassing van een nieuwe horecabeleidslijn voor de Sluisbuurt. Dit vooruitlopend op de gebiedsgerichte uitwerking van het Stedelijk Horecabeleid fungeren als onderbouwing voor vergunningverlening voor BOPAs.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van de horeca-oppervlakte Sluisbuurt versus het Omgevingsplan
2. Kennis te nemen van onderzoek Sweco naar ruimte voor horeca in Sluisbuurt en Zeeburgereiland-breed en de Voorzieningenstudie Zeeburgereiland van Bureau Buiten dat de conclusies van Sweco op het gebied van horeca onderschrijft
3. Kennis te nemen van de relatie tussen dit onderzoek en het proces van het Stedelijk Horecabeleid
4. In te stemmen met de nieuwe horecabeleidslijn voor de Sluisbuurt, zodat het kan worden geïntegreerd in de gebiedsgerichte uitwerking van het stedelijk horecabeleid
5. In te stemmen om niet te participeren. Over het Stedelijk Horecabeleid heeft inmiddels inspraak plaatsgevonden. Voor de gebiedsgerichte uitwerking (GGU) wordt geparticipeerd, maar er wordt geen participatiemoment georganiseerd in Sluisbuurt. Sluisbuurt is namelijk nog steeds in ontwikkeling.

Kernboodschap

De nieuwe beleidslijn wordt gebruikt bij de onderbouwing waarom het wenselijk is om horeca in de Sluisbuurt op de aanduidingsvlakken van het bestemmingsplan toe te staan, ondanks dat het totale oppervlakte aan horeca (1.500 m²) in het tijdelijke omgevingsplan/bestemmingsplan Sluisbuurt vergeven is. De onderbouwing is nodig bij de afwijking van het bestemmingsplan Sluisbuurt (BOPA).

Bestuurlijke achtergrond

Vaststelling bestemmingsplan Sluisbuurt, 28 november 2018 (ondertussen onherroepelijk)

Bestuurlijke prioriteit

Ja, zie: Coalitieakkoord Amsterdam 2026-2030, paragraaf 1.3 *Compleet bouwen voor iedereen: We zorgen dat wijkvoorzieningen op orde komen en blijven, zodat we een complete stad bouwen*

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022, Artikel 1e, onder iv, IJburg, Zeeburgereiland en Bijlage 3 Bevoegdhedenregister onder *1. Gebiedsontwikkeling en ruimtelijk beheer* B. 15

Onderbouwing besluit

Ad 1) Kennis te nemen van de stand van zaken horeca-oppervlakte Sluisbuurt versus Omgevingsplan

Eerder dan gedacht is de totale oppervlakte aan **horeca** (1.500 m²) in het tijdelijke omgevingsplan/bestemmingsplan **Sluisbuurt** vergeven (bijlage 1). Het bestemmingsplan Sluisbuurt kent aanduidingsvlakken binnen de gemengde bestemming en maximale oppervlaktes; de aanduidingsvlakken zijn niet allemaal benut, maar de in de regels gestelde maximale omvang voor horeca wel. Dit betekent dat het niet meer mogelijk is om binnen de regels van het geldende bestemmingsplan nieuwe horeca te vergunnen.

Er zijn echter nog locaties waar het projectteam Sluisbuurt het wenselijk vindt om horeca toe te staan, onder andere op twee plekken waar nu aanvragen omgevingsvergunning lopen en waarin horeca is opgenomen. De situatie is dus urgent.

Ad 2) Kennis te nemen van onderzoek Sweco naar ruimte voor horeca in Sluisbuurt en Zeeburgereiland-breed en de Voorzieningenstudie Zeeburgereiland van Bureau Buiten dat de conclusies van Sweco op het gebied van horeca onderschrijft.

Vanwege hetgeen beschreven onder punt 1 heeft bureau Sweco in opdracht van de gemeente Amsterdam een behoefteonderzoek gedaan (zie bijlage 2), met de volgende conclusies:

- **De Sluisbuurt**, gelegen op het Zeeburgereiland, **wordt ontwikkeld tot een hoogstedelijk woon-werk milieu**. **De omvang en mix van functies in deze buurt vragen om een passend horeca-aanbod**.
- De trends en ontwikkelingen op het gebied van horeca in Amsterdam tonen het economisch en maatschappelijk belang van de sector aan. Gemeente Amsterdam heeft in haar Stedelijk beleidskader horeca en terrassen (actualisatie vastgesteld 2 september j.l.) aangeven dat horeca moet bijdragen aan goed ondernemerschap en een gezonde leefomgeving.
- Er is op Zeeburgereiland ruimte voor meer horeca. **Circa de helft van de oppervlakte aan horeca voor Zeeburgereiland kan landen in de Sluisbuurt. Niet alleen omdat hier circa 50% van de mensen komt te wonen, maar ook omdat hier de meeste bovenwijkse functies worden gesitueerd**. Dat komt neer op 3.900 5.100 m² bvo aan horeca-aanbod, verdeeld over fastservice, restaurants en cafés.
- Met het in vorige bullit genoemde aanbod kan er bovenop de huidige in het omgevingsplan gereserveerde capaciteit (1.500 m² bvo) circa 2.400 3.600 m² bvo worden toegevoegd. Het verdient aanbeveling dit aanbod zorgvuldig over de Sluisbuurt te verdelen, zowel geclusterd als enkele solitaire vestigingen. **Geadviseerd wordt om het overgrote gedeelte van het horecaprogramma te laten landen in de twee belangrijke clusters: de Rudi van Dantzigstraat (de zuidelijke winkelstraat en het Pina Bauschplein (waterplein)**.
- Met het haalbare programma zijn de ruimtelijk relevante effecten overwegend positief, de toevoeging van horeca levert een positieve bijdrage aan de gewenste functiemix in de Sluisbuurt.
- **Realisering van het programma zal niet tot ruimtelijk relevante uitval elders op het Zeeburgereiland of daarbuiten leiden**. Wel leidt toevoeging van horeca tot meer verkeer in de Sluisbuurt: de inschatting is dat dit voor autoverkeer en bevoorrading verwaarloosbaar is, gezien de buurtfunctie van deze horeca. De toename van fietsverkeer is waarschijnlijk wel relevant op piekmomenten (begin van de avond, einde van de week). Dit zal dan ook per geval bij behandeling van de BOPA moeten worden afgewogen.
- Toevoeging van extra horeca leidt ook niet tot verdringing van andere niet-woonfuncties in de Sluisbuurt. Dit blijkt uit de voorzieningenstudie Zeeburgereiland door Bureau Buiten (zie bijlage 3).
- Bij de invulling wordt uitgegaan van de verdeling zoals opgenomen in het onderzoek van Sweco, waarbij het accent ligt op restaurants.

Ad 3) Kennis te nemen van de relatie tussen dit onderzoek en het proces van het Stedelijk Horecabeleid

Op 2 september 2026 is de geactualiseerde versie van het horecabeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee is een grote stap gezet richting het realiseren van één stedelijk kader voor horeca in de stad. In het nieuwe horecabeleid is de mogelijkheid opgenomen voor lokaal maatwerk door middel van een gebiedsgerichte uitwerking voor stadsdelen.

Het opstellen van de gebiedsgerichte uitwerking vloeit voort uit de behoefte van het college om voor een aantal thema's een afweging te kunnen maken over wat er op een locatie is toegestaan en dit op een lager niveau te laten plaatsvinden. Er zijn hiervoor binnen het Horecabeleid een aantal spelregels:

Er vindt participatie plaats met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden.

Het uitvoeringsbeleid bevat geen andere onderwerpen dan hieronder genoemd:

- Beschrijving in welk (type) gebieden ruimte is voor nieuwe horecavestigingen of wijzigingen ten opzichte van toegestane situatie
- Aanduiding welke gebieden zijn uitgesloten voor aanvragen voor de maatwerkontheffing openingstijden;
- Aanduiding gebieden waar additionele horeca niet is toegestaan in winkels met een overwegend food-assortiment;
- Nadere sluitingstijden terrassen;
- Andere doorloopruimte voor terrassen dan wat nu is opgenomen;
- Eventuele specifieke kenmerken per gebied, zoals een verbod op gevelterrassen;
- Het college stemt in met het uitvoeringsbeleid

In de *Startnotitie Horecabeleid: gebiedsgerichte uitwerking 2025 Stadsdeel Oost* staat het volgende over de Sluisbuurt:

Op 28 november 2018 is het bestemmingsplan voor de Sluisbuurt vastgesteld, waarin een maximaal toegestaan horecavloeroppervlak is opgenomen. Dit maximum wordt op dit moment al overschreden. Met de gebiedsgerichte uitwerking kunnen specifieke buurten en straten binnen de Sluisbuurt worden aangewezen waar horeca gewenst is. Hierdoor kunnen toekomstige aanvragen omgevingsvergunning voor horeca beter worden verantwoord. Het projectteam Sluisbuurt is hierbij betrokken.

Ad 4) Instemmen met de nieuwe horecabeleidslijn voor de Sluisbuurt, zodat het kan worden geïntegreerd in de gebiedsgerichte uitwerking van het stedelijk horecabeleid.

In de gebiedsgerichte uitwerking voor stadsdeel Oost zijn voor de Sluisbuurt de metrages uit het behoefteonderzoek van Sweco opgenomen. Deze uitwerking volgt haar eigen bestuurlijke traject (zie toelichting op punt 3).

Om vergunningverlening in de Sluisbuurt niet te vertragen is het voorstel om een nieuwe beleidslijn t.a.v. horeca in de Sluisbuurt op basis van de uitgangspunten de horecabehoeftetoets door Sweco (tezamen met de voorzieningenstudie van Bureau Buiten) vast te stellen, die als onderbouwing van vergunningverlening (BOPAs) kan fungeren. Er lopen namelijk aanvragen met horeca die we op dit moment moeten weigeren en we willen bouwenveloppen volgens planning op de markt kunnen zetten met daarin de mogelijkheid van horeca (actueel voor kavel 10A2, aan de noordzijde van het Pina Bauschplein / waterplein).

Dit vooruitlopend op de vaststelling van de gebiedsgerichte uitwerking.

Ad 5) In te stemmen om niet te participeren. Over het Stedelijk Horecabeleid heeft inmiddels inspraak plaatsgevonden. Voor de gebiedsgerichte uitwerking (GGU) wordt geparticipeerd, maar niet in Sluisbuurt. Sluisbuurt is namelijk nog steeds in ontwikkeling.

Het voorstel is om niet te participeren. Over het Stedelijk Horecabeleid heeft al uitgebreide participatie plaatsgevonden. Participatie over de gebiedsgerichte uitwerking per stadsdeel volgt na de zomer. In het DB *Economische Zaken en Ruimtelijke Ordening* van 13 januari j.l. is echter besproken in de Sluisbuurt niet te participeren, vanwege de prille ontwikkeling die hier plaatsvindt en het geringe aantal bewoners in de buurt. Wij nemen deze lijn over, mede omdat de voorzienbaarheid van de extra horeca groot is: deze komt op de plek waar nu al horeca mogelijk is (Pina Bauschplein en Van Dantzigstraat). Tenslotte hebben belanghebbenden wel de mogelijkheid om te reageren op de gebiedsgerichte uitwerking zodra deze ter inzage worden gelegd.

Advies en afstemming

Directie Economische Zaken: input verwerkt (akkoord).

Directie Openbare Orde & Veiligheid (projectgroep Stedelijk Horecabeleid): input verwerkt. OOV is akkoord met de door de gebiedsontwikkeling Oost voorgestelde marktruimte en aanpak.

Directie Verkeer & openbare ruimte: input verwerkt (akkoord).

Directie Ruimte & Duurzaamheid, team Juristen: input verwerkt (akkoord).

Duurzaamheid

Duurzaamheid is niet van toepassing

Het gaat om onderbouwing voor het toestaan van meer horeca in het bestemmingsplan Sluisbuurt op plekken waar dat het bestemmingsplan Sluisbuurt dit al toestond, maar waar dat niet meer mogelijk is vanwege het bereiken van de maximale oppervlakte. Het is dus niet een geval van *bouwen*, maar van *gebruik*.

Participatie

Geen participatie (zie toelichting op beslispunt 5).

Financiële onderbouwing

Geen financiële consequenties. De bedragen genoemd in bijlage 3 (p16) zijn van Retailinsiders (2022, openbaar beschikbaar) en gebruikt om een bestedingspotentieel voor Zeeburgereiland in te kunnen schatten. Het gaat dus niet om bedragen voor of van de gemeente o.i.d.

De proceskosten voor het bestuurlijke traject worden gedekt uit de grondexploitatie Sluisbuurt en de proceskosten van de BOPAs voor de verschillende kavels met horeca door de leges voor de deze omgevingsvergunningen.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: N.v.t.

Gemeente Amsterdam

DB

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-046160	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2026-046164	Bijlage 3_VoorzieningenstudieZeeburgereiland 30-07-2026.pdf (pdf)
AD2026-046165	Bijlage 2_51022392 Horeca behoeftetoets Zeeburgereiland, Sluisbuurt - 07092024.pdf (pdf)
AD2026-046166	Bijlage 1_260831 niet-woonfuncties SLB overzicht.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord