VN2025-008517
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 17 juni 2025

Portefeuille: Woningbouw
Besluiten op bezwaar

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het transformeren van de voormalige Renaultgarage naar vijf kantoor- en bedrijfsruimten en het realiseren van een woning op de locatie Bartholomeus Ruloffsstraat 5.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 7 oktober 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 7 oktober 2024 in stand te laten. Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend. De aanvrager mag de voormalige Renaultgarage transformeren naar vijf kantoor- en bedrijfsruimten en het realiseren van een woning ter plaatse van de begane grond verdieping.

Bestuurlijke achtergrond

Op 7 oktober 2025 besloot het dagelijks bestuur een omgevingsvergunning te verlenen op de locatie Bartholomeus Ruloffsstraat 5 in Amsterdam. Die vergunning was aangevraagd voor het transformeren van de voormalige Renaultgarage naar vijf kantoor- en bedrijfsruimten en het realiseren van een woning ter plaatse van de begane grond verdieping.

Bezwaarmaker diende op 11 november 2024 het bezwaarschrift in tegen dit besluit.

Op maandag 3 maart 2025 is een fysiek informeel gesprek geweest en op dinsdag 6 mei 2025 is het bezwaar besproken tijdens een fysieke hoorzitting.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

In de vergunningsaanvraag ontbreekt een concrete onderbouwing hoe wordt voldaan aan de eisen omtrent geluid en licht, terwijl deze aspecten een directe impact hebben op het leefklimaat van omwonenden.

Het project bevindt zich in een stedelijke binnentuin die momenteel als stille zijde fungeert voor omliggende woningen. De geplande functies, waaronder meerdere bedrijven met toegang tot de binnentuin, brengen risico's mee op voortdurende geluidsoverlast door gesprekken, aankomst- en vertrekbewegingen, roken en laden/lossen.

Er is geen restrictie opgenomen ten aanzien van gebruikstijden van de bedrijfsruimten, waardoor 24/7 gebruik niet wordt uitgesloten. Dit verhoogt de kans op permanente overlast.

Een redelijk voorstel van bewoners om een onafhankelijke akoestisch deskundige in te schakelen is afgewezen door de ontwikkelaar, ondanks de beschikbaarheid hiervan op korte termijn.

Het plan bevat geen lichtplan. Volgens bezwaarmakers zal continue verlichting van de bedrijven de huidige donkere situatie in de binnentuin verstoren en de rust aantasten.

De gepresenteerde planbeschrijvingen suggereren een vergroening van het binnenterrein, terwijl de tekeningen laten zien dat een groot deel van het terrein wordt ingevuld met parkeerplaatsen, fietsenstallingen en verharde bedrijfsruimte. Hierdoor ontstaat aanzienlijk minder groen dan voorgesteld.

Het gebruik van zogenoemde geluidroosters ter vervanging van een natuurlijke stille zijde wordt volgens RIVM- en GGD-onderzoeken als onvoldoende beoordeeld. Deze technische maatregel voldoet niet aan de vereiste akoestische kwaliteit voor een gezond woonklimaat.

De gemeente heeft volgens bezwaarmakers nagelaten om de geldende beleidsregels — zoals het vereiste van een geluidluwe gevel en het waarborgen van een goede omgevingskwaliteit onder de Omgevingswet — voldoende te toetsen en te vertalen naar concrete eisen in de vergunning.

Tot slot wijzen bewoners op het ontbreken van daadwerkelijke participatie: signalen tijdens en na de informatieavond zijn niet serieus genomen en alternatieve voorstellen (zoals inpandige parkeervoorzieningen en een groen dak) zijn niet meegenomen in de besluitvorming.

De commissie stelt vast dat het bouwplan niet in strijd is met het tijdelijk deel van het omgevingsplan "Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022" en dat het past binnen de regels van het huidige Omgevingsplan Amsterdam. De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken, waarvoor is getoetst aan de beoordelingsregels van artikel 5.21 van de Omgevingswet en artikel 4.24 van het Omgevingsplan. De commissie stelt vast dat het college de aanvraag terecht heeft getoetst aan de geldende regels en dat het bouwplan voldoet aan de beoordelingscriteria.

Ten aanzien van geluidsoverlast overweegt de commissie dat bij normaal gebruik van de bedrijfsruimten niet te verwachten is dat sprake zal zijn van onevenredige hinder. In de stedelijke context waarin het plan is gelegen, moet enig omgevingsgeluid worden aanvaard. Dat in de vergunning geen gebruiksbeperkingen zijn opgenomen, maakt dit niet anders. De door de bezwaarmaker aangevoerde zorgen over geluidoverlast, waaronder het ontbreken van een akoestisch onderzoek en de verwijzing naar het Besluit kwaliteit leefomgeving en beleidsregels omtrent geluidluwe gevels, zijn naar het oordeel van de commissie onvoldoende onderbouwd. Er is geen deskundigenadvies overgelegd dat aantoont dat het bouwplan in strijd is met de vereisten voor een goede omgevingskwaliteit.

De commissie stelt vast dat het bouwplan ter advisering is voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam (COK), die op 19 augustus 2024 een positief advies heeft uitgebracht. Nu de bezwaarmaker geen deskundig tegenadvies heeft overgelegd en geen concrete aanknopingspunten heeft aangevoerd voor twijfel aan de zorgvuldigheid of inhoud van het advies, is de commissie van oordeel dat het college het advies van de COK aan de besluitvorming ten grondslag mocht leggen. Het plan voldoet daarmee aan de criteria voor een goede omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

Ten aanzien van het bezwaar over participatie overweegt de commissie dat de aanvrager heeft voldaan aan de verplichting uit artikel 7.4 van de Omgevingsregeling om te vermelden of en op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden. Uit het dossier blijkt dat omwonenden zijn geïnformeerd via een informatieavond. Dat aangedragen alternatieven niet zijn overgenomen vormt, gelet op de wettelijke regeling, geen grond om de vergunning te weigeren.

De commissie concludeert dan ook dat de vergunning terecht is verleend en dat het bestreden besluit van 7 oktober 2024 in stand kan blijven.

Advies en afstemming

n.v.t.

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-035191	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-035192	VERTROUWELIJK - Advies JB.24.015581.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord