



Retouradres: Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam

**Per e-mail en per aangetekende post verstuurd**

De heer <sup>5.1, 5.1.2.e</sup> en de heer <sup>5.1, 2, e</sup> h.o.d.n. The Body Studio ST  
Dapperstraat 271  
1093 BS AMSTERDAM

01 AUG. 2023

Datum 1 augustus 2023  
Ons kenmerk Z2022-0005320  
Uw kenmerk -  
Behandeld door <sup>5.1, 2, e</sup> <sup>5.1, 2, e</sup>, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving van stadsdeel Oost, <sup>5.1, 2, e</sup> <sup>5.1, 2, e</sup> [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)  
Verzonden / kopie aan <sup>5.1, 2, e</sup> [@thebodystudio.nl](mailto:5.1, 2, e@thebodystudio.nl)  
Bijlage -  
Onderwerp Besluit opleggen last onder dwangsom voor het adres Dapperstraat 271 in Amsterdam, The Body Studio ST, wegens strijd met bestemmingsplan

Geachte heren <sup>5.1, 2, e</sup>

Op 12 september 2022 voerden wij een administratieve controle uit ten aanzien van het adres Dapperstraat 271 in Amsterdam. Wij stelden vast dat uw sportschool op dit adres, The Body Studio, daar (gedeeltelijk) in strijd met het geldende bestemmingsplan is gevestigd.

**Planologisch regime**

Op de locatie van The Body Studio, Dapperstraat 271, geldt het bestemmingsplan Dapperbuurt (2007). De sportschool zit daar op de bestemming 'woningen boven centrumvoorzieningen' (artikel 4), en ter plaatse van de Pieter Nieuwlandstraat 60 op de bestemming 'woningen' (artikel 3) met de nadere aanduiding 'niet-woonfuncties'.

De sportschool is (uitsluitend) in strijd met het bestemmingsplan qua gebruik van de begane grond als sportschool ter plaatse van de Dapperstraat 271 binnen de bestemming 'woningen boven centrumvoorzieningen', gelet op het maximaal aantal toegestane vestigingen in de categorie: 'bedrijven, dienstverlening, en maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelige bestemmingen, in de eerste bouwlaag en opslagruimte voor markten/of winkelbehoeften in het souterrain en/of de eerste bouwlaag'.

Ingevolge artikel 4 lid 1 onder g van de planregels zijn er maximaal 2 vestigingen uit deze categorie toegestaan in de Dapperstraat. Het maximale aantal bedrijven/instellingen gevestigd in de Dapperstraat binnen deze categorie voorafgaand aan de vestiging van de The Body Studio (in februari 2019), is al bereikt.

### **Welke regel is overtreden**

Het bovenstaande betekent dat u artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) overtreedt. Daarin staat (voor zover relevant) dat het verboden is een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

### **Legalisatieonderzoek**

Wij hebben onderzocht of het gebruik van Dapperstraat 271 als sportschool voor een vergunning in aanmerking komt en zo gelegaliseerd kan worden. De afdeling Ruimte & Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam (R&D) heeft hierover positief geadviseerd, onder voorwaarden. Een belangrijke voorwaarde is: 'indiening van een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij aangetoond wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening dat overlast van geluid en trillingen voorkomen wordt, waarbij in ieder geval voldaan wordt aan de toepasselijke regelgeving uit het Bouwbesluit 2012 en het Activiteitenbesluit'.

U heeft een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend op 6 december 2022. Er is op dit moment nog niet op de aanvraag beslist.

### **Aanleiding handhaving**

Een omwonende diende op 30 juni 2022 een handhavingsverzoek in jegens sportschool The Body Studio. Verzocht werd te handhaven wegens de strijdigheid met het bestemmingsplan. De aanleiding voor het verzoek was echter dat indiener al langere tijd geluidsoverlast van de sportschool ervaart. Op 10 november 2022 werd het handhavingsverzoek afgewezen.

Tegen het afwijzingsbesluit heeft de indiener bezwaar gemaakt. De bezwaarschriftencommissie concludeerde dat het handhavingsverzoek ten onrechte is afgewezen. De commissie komt tot deze conclusie met name omdat naar haar idee de mate waarin zicht is op legalisatie van de overtreding sterk gerelativeerd moet worden. Het is volgens de commissie niet zonder meer duidelijk dat The Body Studio aan de geluidsnormen kan voldoen. Om te voldoen zullen bovendien nog maatregelen moeten worden getroffen. Zij adviseert dit aspect te heroverwegen. De commissie adviseert verder het bezwaar gegrond te verklaren, de afwijzing van het handhavingsverzoek te herroepen en een nieuw besluit op het handhavingsverzoek te nemen.

### **Onderzoek geluid**

Of het gebruik als sportschool kan worden gelegaliseerd hangt vooral af van de vraag of The Body Studio in staat is om aan te tonen dat aan de geluidsnormen kan worden voldaan. The Body Studio heeft daartoe twee rapporten van een geluidsadviesbureau aangeleverd. De Omgevingsdienst (OD), die het college adviseert over het geluid, heeft de rapporten nog niet voldoende bevonden.

De OD heeft op 20 juni 2023 zelf metingen in de sportschool uitgevoerd. Geconcludeerd werd dat activiteiten in de krachttrainingsruimte hoorbaar zijn in de woning en, afhankelijk van de activiteit, de geluidsnormen overschrijden. De OD adviseert plaatsing van een verhoogde systeembloer (in de betreffende ruimte) in de sportschool zodat het geluid van vallende gewichten wordt geabsorbeerd en daarmee aan de geluidsnormen kan worden voldaan.

### **Consequentie advies bezwaarschriftencommissie**

Wij nemen het advies van de bezwaarschriftencommissie over. De uitkomst van onze heroverweging is als volgt.

De indiener van het handhavingsverzoek heeft al geruime tijd en ook nu nog te maken met geluidsoverlast van de sportschool, reden dat de indiener om handhaving heeft verzocht. Er is slechts in beperkte mate zicht op legalisatie aangezien in dit geval aan legalisatie voorwaarden zijn verbonden waarvan nog niet vast staat dat eraan zal worden voldaan. The Body Studio heeft immers nog niet aangetoond te kunnen voldoen aan de geluidsnormen en het is dan ook nog niet zeker dat de vergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan van Dapperstraat 271 zal worden verleend. Niettemin heeft The Body Studio, in de huidige situatie, de gelegenheid te exploiteren (zolang er nog niet op de vergunningsaanvraag is beslist). Daarmee komen de gevolgen van de exploitatie van de sportschool in strijd met het bestemmingsplan (al enige tijd) in onevenredige mate voor rekening van de omwonenden, onder wie indiener. Hierbij wordt meegewogen dat de procedure van vergunningverlening veel tijd in beslag neemt.

Onze conclusie is, gelet op het voorgaande, dat het advies van de bezwaarschriftencommissie aanleiding geeft om alsnog handhavend op te treden tegen de The Body Studio met een last onder dwangsom wegens gebruik van Dapperstraat 271 in strijd met het bestemmingsplan. Het handhavingsverzoek zal daarmee alsnog worden toegewezen.

### **Wat is ons besluit**

Wij hebben besloten om op te treden tegen de hierboven genoemde overtreding. Dit doen wij op basis van de genoemde artikelen in dit besluit.

Wij zien u, de heer <sup>5.1, 5.1.2, e</sup> en de heer <sup>5.1, 2, e</sup> als overtreders omdat u de exploitanten bent van de The Body Studio op de Dapperstraat 271 in Amsterdam.

Wij leggen u, de heer <sup>5.1, 5.1.2, e</sup> en de heer <sup>5.1, 2, e</sup> daarom de last op om het gebruik van Dapperstraat 271 in Amsterdam, dat ligt binnen de bestemming 'woningen boven centrumvoorzieningen', als sportschool, te staken en gestaakt te houden. Dit moet u doen binnen een termijn van 4 weken na de datum van dit besluit.

### **Wat gebeurt er als u de last niet uitvoert**

U moet op tijd en volledig deze last uitvoeren. Anders moet u een dwangsom betalen van € 5.000,- per constatering met een maximum van € 20.000,-.

Betalen van een dwangsom betekent niet dat de illegale situatie mag blijven bestaan. Wij mogen u opnieuw een last onder dwangsom opleggen. Wij mogen dan ook een hogere dwangsom opleggen. Ook kunnen wij besluiten bestuursdwang te gebruiken. Dan maken wij een einde aan de overtreding. De kosten daarvan moet u dan betalen.

### **Waarop is de hoogte van de dwangsom gebaseerd**

De hoogte van de dwangsom baseren we op ons Handhavingsbeleid Wabo 2<sup>e</sup> helft 2017 - 2018. Volgens ons is de dwangsom in redelijke verhouding tot de zwaarte van de overtreding. En van wat we willen bereiken met het opleggen van de dwangsom.

### **Wat gebeurt er als u de dwangsom niet betaalt**

U moet een dwangsom betalen, anders vorderen wij de dwangsom in. Dat betekent dat wij het bedrag alsnog bij u innen. Daar schakelen we een incassobureau voor in als dat nodig is. Alle extra kosten brengen wij ook bij u in rekening.

### **Uw zienswijze (reactie)**

In onze brief van 7 juli 2023 kreeg u de kans om een zienswijze te geven op ons voornemen voor een last onder dwangsom. U gaf het volgende aan:

'Wij begrijpen de lezing van de gemeente dat in een gedeelte van het pand niet voldaan wordt aan de planologische regelgeving. Doch zijn wij van mening dat een handhavingstraject in deze niet aan de orde zou moeten zijn. Hiervoor hebben wij de volgende argumenten:

1. Het vigerend bestemmingsplan Dapperbuurt (2007) al meer dan 16 jaar oud. De hierin genoemde bestemmingen -zeker voor bedrijven- zijn zwaar gedateerd. Toetsen op basis hiervan is twijfelachtig, maar handhaven ronduit on passend.
2. De gestelde termijn voor de last onder dwangsom is te kort. Er is voor verplaatsing van de spullen, het wijzigen van het rooster en communicatie naar leden meer tijd nodig. Er ontstaat economische schade bij het hanteren van de genoemde termijn. Wij stellen 6 weken voor.
3. Het is vreemd om een handhaving procedure te starten nu er aantoonbaar zich is op legalisatie.'

### **Onze reactie op uw zienswijze**

1. Het bestemmingsplan Dapperbuurt (uit 2007) is inderdaad een ouder bestemmingsplan. In de regel worden bestemmingsplannen 10-jaarlijks vernieuwd. Niettemin is het, zolang het plan niet vervangen is voor een nieuw (bestemmingsplan/omgevingsplan) of op een andere manier vervallen is, een geldig bestemmingsplan. En zijn de overheid en burgers eraan gebonden.

In het advies dat de afdeling R&D uitbracht in deze handhavingszaak heeft zij rekening gehouden met het verouderde karakter van het bestemmingsplan Dapperbuurt. R&D heeft het recentere *Ruimtelijk Economisch Perspectief voor de Dapperbuurt* mede leidend laten zijn voor de conclusie dat aan legalisatie meegewerkt kan worden onder voorwaarden.

2. De begunstigingstermijn van de last onder dwangsom is gebaseerd op het handhavingsbeleid van de gemeente. In dat beleid zijn voor zover mogelijk de met de handhaving gemoeide belangen verdisconteerd in de gestelde termijn, die in dit geval twee weken is. Gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in het beleid aangemerkt als een overtreding met een hoge prioriteit wat betreft handhaving.

Wij realiseren ons echter dat u de nodige zaken moet organiseren zodat u de sportschool, voor het deel van het pand waar het gebruik niet in strijd is met het bestemmingsplan, kunt blijven exploiteren en het andere deel kunt sluiten. Een sportschool bouwt in de regel een vaste klantenkring op die met regelmaat komt sporten. Wij achten het daarom redelijk u wat meer tijd te geven zodat The Body Studio haar klanten kan informeren over de (gedeeltelijke)

sluiting van de sportschool, spullen kan verplaatsen en het rooster kan aanpassen. Wij vinden 4 weken daarvoor een redelijke termijn.

3. Bij de metingen van de Omgevingsdienst van 23 juni 2023 is vast komen te staan dat in de huidige situatie overschrijding van de geluidsnormen bij krachttraining niet kan worden voorkomen. The Body Studio heeft dus nog niet kunnen aantonen dat aan normen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Dat is wel een vereiste om in aanmerking te komen voor een vergunning. Van (voldoende) concreet zicht op legalisatie, op grond waarvan van handhaving kan worden afgezien, is pas sprake wanneer dat wel wordt aangetoond.

De OD adviseert een verhoogde systeemvloer te leggen om te kunnen voldoen aan de geluidsnormen. The Body Studio heeft aangegeven dat advies te zullen opvolgen, maar de vloer is nog niet gerealiseerd. Pas op het moment dat de Body Studio de constructieve gegevens van de systeemvloer heeft aangeleverd en deze door de OD akkoord zijn bevonden, én de vloer is gelegd, zal The Body Studio hebben aangetoond dat aan de voorwaarde van de aangevraagde (maar nog niet verleende) omgevingsvergunning wordt voldaan, en daarmee aannemelijk aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit.

#### **Onze conclusie naar aanleiding van uw zienswijze**

Uw zienswijze geeft ons geen aanleiding om van het opleggen van de last onder dwangsom af te zien. Wij zien er echter wel een reden in de begunstigingstermijn te verruimen van 2 naar 4 weken. U kon hierboven dan ook al lezen dat wij de termijn op 4 weken hebben gezet.

#### **Waarom wij optreden tegen overtredingen**

Bij overtredingen moeten wij handhaven. Wij kunnen alleen afzien van handhaven als:

- er een goede kans is dat u toch nog een vergunning kunt krijgen. Op dit moment is nog niet duidelijk of de vergunning kan worden verleend.
- of
- handhaven onevenredig is tot de te dienen belangen. Dat zou alleen het geval zijn indien het een incidentele overtreding betrof of een overtreding van geringe aard of ernst, of indien de gevolgen van handhaving niet meer in verhouding staan tot de daarmee te dienen doelen. In dit geval is dat niet aan de orde.

#### **Wat zijn onze bevoegdheden om handhavend op te treden**

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam mag optreden tegen overtredingen. Dit staat in artikel 125 Gemeentewet. Wij mogen een last onder dwangsom opleggen in plaats van een last onder bestuursdwang. Dit staat in artikel 5:32 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 5.17 van de Wabo bepaalt dat een besluit kan inhouden dat het bouwen, gebruiken, of slopen van een (deel van een) bouwwerk wordt gestaakt. Of dat we voorzieningen voorschrijven met inbegrip van het slopen van een (deel van een) het bouwwerk.

### Vragen of meer informatie

Misschien hebt u nog vragen over deze brief. Of wilt u meer informatie. Neemt u dan contact op met 5.1, 2, e 5.1, 2, e . Hij is van maandag tot en met donderdag tijdens kantooruren telefonisch bereikbaar op 5.1, 2, e E-mailen kan ook. Zijn e-mailadres is 5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl).

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,  
namens het college.

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e Procesuitvoering van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving van stadsdeel Oost

## BEZWAARCLAUSULE

### Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: [www.amsterdam.nl/bezwaar/jb](http://www.amsterdam.nl/bezwaar/jb)

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam  
T.a.v. Juridisch Bureau  
Postbus 483  
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt.
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op: <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/> onder het tabblad 'Contact'.

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')