



Retouradres: Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam

07 JULI 2023

**Per e-mail en gewone post verstuurd**

The Body Studio ST V.O.F.

T.a.v. de heer <sup>5.1, 5.1.2, e</sup> en de heer <sup>5.1, 2, e</sup>

Dapperstraat 271

1093 BS AMSTERDAM

Datum 6 juli 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>  
Verzonden / kopie aan menno@thebodystudio.nl  
Bijlage  
Onderwerp Wij zijn van plan een last onder dwangsom op te leggen op het adres Dapperstraat 271 in Amsterdam

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 de 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 geldt het bestemmingsplan Dapperbuurt (2007). De sportschool is gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Woningen boven Centrumvoorzieningen (artikel 4)' en ter plaatse van de Pieter Nieuwlandstraat 60 'Woningen' (artikel 3) met de nadere aanduiding 'Niet-woonfuncties'.

Het project is (uitsluitend) in strijd met het bestemmingsplan qua gebruik van de begane grond ten behoeve van een sportschool ter plaatse van de Dapperstraat 271 binnen de bestemming 'Woningen boven Centrumvoorzieningen', gelet op het maximaal aantal toegestane functies 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 maximum 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 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.

Wij zien u als overtreder omdat u de exploitanten van de The Body Studio op de Dapperstraat 271 bent.

### **Legalisatieonderzoek**

Wij hebben onderzocht of het gebruik van de locatie als sportschool voor een vergunning in aanmerking komt en zo gelegaliseerd kan worden. De afdeling Ruimte & Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam 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 vergunningsaanvraag 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 er al langere tijd geluidsoverlast van de sportschool werd ervaren.

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 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 legaliseerbaar is hangt vooral af van de vraag of The Body Studio in staat is om aan te tonen dat er aan de geluidsnormen kan worden voldaan. The Body Studio heeft daartoe twee rapporten van een geluidsadviesbureau aangeleverd. De Omgevingsdienst (OD), die adviseert op basis van de rapporten, heeft de rapporten nog niet voldoende bevonden. De OD heeft recent zelf metingen op de locatie uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten zal The Body Studio nog aan moeten tonen dat zij aan de geluidsnormen kan voldoen. Op dit moment is nog niet duidelijk of de vergunning wel of niet verleend zal worden.

### **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 aan legalisatie voorwaarden zijn verbonden waarvan nog niet vast staat dat eraan kan worden voldaan. The Body Studio heeft nog niet aangetoond te kunnen voldoen aan de geluidsnormen en het is dan ook nog onduidelijk of de vergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan kan 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 in onevenredige mate voor rekening van de omwonenden. Hierbij wordt meegewogen dat de procedure van vergunningverlening veel tijd in beslag neemt.

De conclusie van VTH is dan ook dat het advies van de commissie aanleiding geeft om alsnog handhavend op te treden jegens de The Body Studio middels een last onder dwangsom wegens gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Het handhavingsverzoek zal daarmee alsnog worden toegewezen.

#### **Opleggen last onder dwangsom**

Wij zijn van plan om handhavend op te treden tegen deze overtreding. Dit willen wij doen door u een last onder dwangsom op te leggen.

De last onder dwangsom betekent dat u het gebruik als sportschool ter plaatse van de Dapperstraat 271 in Amsterdam binnen de bestemming 'Woningen boven Centrumvoorzieningen' in Amsterdam moet staken en gestaakt moet houden. Dit moet u doen binnen een termijn van 2 weken na dagtekening van het 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 € 5000,- 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.

#### **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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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.

#### **Niet eens met ons voornemen**

Als u het niet eens bent met ons voornemen om een last onder dwangsom op te leggen kunt u hierop een zienswijze indienen (reactie geven). Dit kan tot 2 weken na de datum op deze brief. Geef in uw zienswijze aan waarom u het niet eens bent met ons voornemen.

Reageren kan op deze manieren:

- Stuur een brief naar:  
College van burgemeester en wethouders  
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Postbus 94801  
1090 GV AMSTERDAM
- Mail naar **5.1, 2, e**

#### **Bezwaar maken of in beroep gaan**

U kunt nu nog niet in bezwaar of beroep gaan tegen het voornemen om een last op te leggen. Dat kan pas als wij het definitieve besluit genomen hebben.

#### **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** op maandag t/m donderdag via **5.1, 2, e**.

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