DvdW 020
ADVOCATUUR

College van Burgemeester en Wethouders
van Gemeente Amsterdam
Postbus 483
1000 AL AMSTERDAM

Mr. 5.1, 2, e
advocaat

Bezoek- en postadres
Boerensteeg 9
1012 CC AMSTERDAM

E-mail
5.1, 2, e dvdw020.nl

Datum
7 juni 2025

Kenmerk
06-2025

Uw kenmerk
Z2025-001497

BEZWAARSCHRIFT

Geacht college,

Namens mevrouw 5.1, 2, e 5.1, 2, e en de heer 5.1, 2, e hierna te noemen: 'Belanghebbenden', maak ik bezwaar tegen uw besluit van 6 mei 2025 (**Bijlage 1**) waarmee u een omgevingsvergunning weigert voor het dichtbouwen van een bestaande wolfskuil en het realiseren van een dakterras daarboven op het perceel Westerstraat 5.1, 2, e in Amsterdam.

Belanghebbende verzoeken u:

i. Dit bezwaarschrift gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen;
ii. De omgevingsvergunning alsnog te verlenen met toepassing van artikel 4.19 jo. 4.20 Omgevingsplan Gemeente Amsterdam, dan wel, subsidiair, de aanvraag opnieuw en integraal te beoordelen, met inachtneming van artikel 4.24 en artikel 3:4 Awb;
iii. Belanghebbenden een vergoeding toe te kennen als bedoeld in artikel 7:15 lid 2 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Gronden van het bezwaar

In het onderstaande zullen belanghebbenden de gronden van hun bezwaar aanvoeren.

Vergewisplicht

1. Uit het bestreden besluit (hierna: Besluit) blijkt dat u een externe deskundige hebt ingeschakeld om u te adviseren over de plannen van belanghebbenden (pagina 4 van 7 van het Besluit). Dit betekent dat u zich ervan moet vergewissen dat het onderzoek van de adviseur op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden.

2. Belanghebbenden betwisten dat dit onderzoek op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Zo is door u geen inzicht verschaft in de persoon of personen van de deskundige c.q. deskundigen en ontbreekt eveneens informatie over de specifieke deskundigheid van die persoon of personen.

3. Voorts stellen belanghebbenden vast dat zich bij hen in ieder geval niemand heeft gemeld die zich presenteerde als deskundige. De situatie ter plaatse is niet opgenomen en ook uit het Besluit blijkt niet op welke informatie de deskundige zich heeft c.q. hebben gebaseerd.

4. Belanghebbenden verbinden hieraan de consequentie dat u het besluit niet had mogen baseren op de opinie van die deskundige of deskundigen. In het Besluit staat op pagina's 4 en 5 een cursief gedrukte tekst, waarvan belanghebbenden veronderstellen dat die afkomstig is van de door u ingeschakelde deskundige of deskundigen.

Stichting Derdengelden Advocaten: NL02 ABNA 0585 0307 07 | Kamer van Koophandel: 67661254 | Beperking aansprakelijkheid:
Mijn aansprakelijkheid is beperkt tot maximaal het bedrag dat in een voorkomend geval
wordt uitgekeerd door mijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar.

5. Belanghebbenden kunnen deze – puntsgewijze – niet volgen, omdat een logische samenhang erin ontbreekt. Ook worden conclusies getrokken die onjuist zijn.

6. Zo wordt gemeld dat 'door het dichtzetten van de wolfskuil het binnenterrein wordt verdicht ten kosten van de openheid van de tuin'. Het is belanghebbenden volstrekt onduidelijk waarop de deskundige (vanaf nu steeds in enkelvoud) die stelling baseert. Nog los van het antwoord op de vraag wat exact onder 'openheid' wordt verstaan (welk antwoord uitblijft), zal uitvoering van de plannen van belanghebbenden juist resulteren in meer openheid. De tamelijk diepe betonnen bak verdwijnt en iets hoger, niet veel hoger boven tuinniveau, zal een nieuw stuk tuin (ter grootte van de wolfskuil) tot stand komen.

7. Ook onbegrijpelijk is de conclusie van de deskundige dat het gebruik van de tuin wordt geïntensiveerd. Het gebruik van de tuin (als daarmee bedoeld wordt de bestaande tuin) wordt helemaal niet geïntensiveerd, maar blijft exact hetzelfde. De reeds bestaande tuin wordt namelijk niet groter of kleiner. Het lijkt erop dat de deskundige de wolfskuil aanmerkt als tuin, terwijl een onderzoek ter plaatse tot geen andere vaststelling had kunnen leiden dan dat je wellicht veel over die wolfskuil kan zeggen, maar zeker niet dat die dienst kan doen als tuin. Daarnaast legt de deskundige een verband tussen het intensiveren van het gebruik van de tuin en het 'haaks staan op de doelstelling om binnenterreinen zo open mogelijk te houden'. Belanghebbenden zien dit verband niet, omdat openheid en gebruik twee los van elkaar staande grootheden zijn. Verder wordt gesproken van een vergroting van het gebouw, terwijl er, vanuit planologisch perspectief, en als met 'vergroting' van het ene een 'verkleining' van het andere wordt geïmpliceerd, slechts gesproken kan worden over een *verhoging*.

8. Eveneens onbegrijpelijk, omdat elke toelichting ontbreekt, is het advies dat het realiseren van een aanbouw resulteert in een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied.

Motivering

9. Uit het voorgaande volgt dat het Besluit niet deugdelijk is gemotiveerd. Ook de motivering van het Besluit op pagina 5 is niet duidelijk. U verwijst naar artikel 4.19 van uw omgevingsplan en meldt dat daarin vermeld staat het dichtbouwen van een wolfskuil, en concludeert vervolgens dat op basis van dat artikel de omgevingsvergunning *niet* kan worden verleend. Dit is een onbegrijpelijke conclusie, want artikel 4.19 van uw omgevingsplan regelt nu juist uw algemene mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de ruimtelijke regels over bouwwerken.

10. Even verderop (onderaan pagina 5 van het Besluit) schrijft u dat de omgevingsvergunning geweigerd wordt op grond van artikel 4.24 lid 1 van uw omgevingsplan. In dat artikel staat:

> De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

11. Belanghebbenden stellen vast dat de beoordeling (geen onaanvaardbare afbreuk doen aan een goede omgevingskwaliteit) geheel achterwege is gebleven. Belanghebbenden verbinden hieraan de conclusie dat u de aanvraag voor een omgevingsvergunning niet op grond van artikel 4.24 lid 1 van uw omgevingsplan had mogen afwijzen. Immers, de locatie is niet zichtbaar vanaf de straat en de openheid van het binnenterrein wordt niet aangetast (integendeel; die wordt er juist beter op, omdat een sedum dak in relatie met de aanwezige tuin, ontegenzeggelijk meer openheid suggereert dan een betonnen wolfskuil met daarop aansluitend de aanwezige tuin.

12. Ook met toepassing van lid 2 van voormeld artikel had u de vergunning dus kunnen verlenen.

13. Daarenboven geldt dat nooit sprake geweest is van een tuin in de zin van groene of open ruimte. Bouwen op deze locatie betekent dus geen verlies van tuin. De activiteit voorziet in vergroening op een dak en staat dus ten dienste van de bestemming.

Evenredigheidsbeginsel

14. Artikel 3:4, lid 2 Awb bepaalt:

> De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

15. Volgens de herijkte evenredigheidstoets van de Afdeling (ABRvS 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285) en recent bevestigd in ABRvS 15 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:934, moet het bestuursorgaan toetsen op geschiktheid, noodzakelijkheid en een eerlijke belangenafweging. Het besluit voldoet aan geen van deze criteria.

Dossier / aanvoeren nadere gronden

16. Belanghebbenden verzoeken u mij het volledige dossier (via 5.1, 2, e @dvdw020.nl) te verstrekken zodat zij zo nodig nadere gronden aan dit bezwaarschrift ten grondslag kunnen leggen.

Horen

17. Belanghebbenden willen worden gehoord alvorens u een beslissing neemt op dit bezwaarschrift. Zij geven u in overweging om het horen te doen plaatsvinden op hun woonadres, zodat een goed beeld van de situatie kan worden verkregen.

Ik verzoek u mij de ontvangst van dit bezwaarschrift te bevestigen en mij op de hoogte te houden van het verdere verloop van de bezwaarprocedure.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

5.1, 2, e
advocaat

Bijlagen

Bijlage 1

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Stadsdeel Centrum
Amstel 1
1011 PN Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum	6 mei 2025
Kenmerk	Z2025-001497
DSO	2025011100194

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit

de omgevingsvergunning voor het dichtbouwen van een bestaande wolfskuil en het realiseren van een dakterras daarboven op het perceel Westerstraat [redacted] Amsterdam
te weigeren voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) voor het dichtbouwen van een bestaande wolfskuil en het realiseren van een dakterras daarboven

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

Voorschriften

Degene die de activiteit verricht is vergunninghouder en zorgt voor naleving van de hieronder vermelde voorschriften.
Met betrekking tot de Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken:

Lijst met bijlagen

- B001, Samenvatting
- B002 en B003, Tekeningen
- B004 t/m B006, Foto's

Voorbereiding van het besluit

Het besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en Afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht:

- op 11 januari 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 24 februari 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 26 maart 2025 ontvangen.
- op 31 maart 2025 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd.

Motivering van het besluit

Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3
Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.
Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

Inwerkingtreding

Omgevingswet, artikel 16.79
Dit besluit treedt volgens artikel 16.79, lid 1, onder a in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt.

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*

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 e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:
- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan de pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het 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*
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:
Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Beoordeling van de aanvraag

Algemeen

Participatie
De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan participatie; dit aspect is bij de beoordeling van de aanvraag meegewogen.
U heeft aangegeven dat er geen overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief.

De aangevraagde activiteiten
Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Bouwactiviteit - omgevingsplan)

Grondslag
Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 4.7
Volgens deze bepaling is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Vergunning nodig
Volgens deze bepalingen is een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wel nodig.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken beoordeelden wij als volgt.

Beoordelingsregels
Omgevingswet, artikel 5.18
Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1
Omgevingsplan, § 4.2.4

Omgevingsplan
Ruimtelijke regels
Omgevingsplan, § 4.2.4.2, artikelen 4.16 tot en met 4.23, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13, geldende bestemmingsplannen
Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.16, lid 1 alleen verleend als die activiteit in overeenstemming is met de ruimtelijke regels over bouwwerken in het omgevingsplan.

De gronden zijn gelegen in een gebied waar bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Kantoren met baliefunctie Centrum', 'Winkeldiversiteit Centrum', 'Darkstores', 'Datacenters' en 'Grondwaterneutrale kelders' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' aangewezen als 'Centrum-3', 'Tuin-1', 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' en nader aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – orde 2' en 'Maximum bouwhoogte (m): 4'.
Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) woon- en tuindoeleinden.

Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is volgens deze ruimtelijke regels toegestaan.

Het bouwwerk is niet toegestaan volgens:
- artikel 17.1 (bouwen op gronden met de bestemming tuin is niet toegestaan) van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad',
- artikel 5.2.8, onder c (dakterrassen zijn niet toegestaan) van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad'

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is dus niet toelaatbaar volgens artikel 5.6, lid 2. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, volgens artikel 4.16, lid 1 niet verleend. Hierna onderzoeken wij of van dit artikel kan worden afgeweken.

<u>Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.19</u>
Volgens artikel 4.19 kan de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken in afwijking van artikel 4.16, lid 1 toch worden verleend als het gaat om een bouwwerk genoemd in artikel 4.19, aanhef en onder a tot en met p en er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 4.20.

Deskundigen brachten een advies uit
- Ruimte en Duurzaamheid
  Ruimte en Duurzaamheid (Team Centrum) adviseert negatief over de aanvraag omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) voor realiseren van een aanbouw en het plaatsen van daarop een dakterras aan de achterzijde van het gebouw Westerstraat 47A, om de volgende redenen.

  Dit advies is op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 5.21, lid 1, onder b Omgevingswet (Ow) en artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

  Onderbouwing
  - *Het pand Westerstraat 47A bevindt zich in een gebied waar (het tijdelijke deel van) het Omgevingsplan Gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplannen 'Westelijke binnenstad') van kracht is;*
  - *De aanvraag houdt in het realiseren van een aanbouw d.m.v. het dichtzetten van de wolfskuil (verlenging van de kelderbak over de volledige breedte van de kelder) aan de achterzijde t.h.v. het souterrain en het plaatsen van een dakterras op deze aanbouw. In de huidige situatie fungeert de ruimte als buitenruimte (patio) t.b.v. de woning, in de nieuwe situatie zal de ruimte deel uit maken van de woning;*
  - *De beoogde aanbouw is deels geprojecteerd op gronden met de bestemming 'Centrum-3' en deels op gronden met de bestemming 'Tuin-1';*
  - *Tevens is het pand voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding orde 2';*
  - *Voor panden met deze aanduiding is de bestaande goot- en bouwhoogte de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte;*
  - *Op gronden met de bestemming 'Tuin-1' zijn alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan;*
  - *Een deel van de beoogde aanbouw (1 meter) is niet ten dienste van de bestemming tuin;*
  - *Het tijdelijk deel van het omgevingsplan kent geen binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor deze strijdigheid;*
  - *Het Omgevingsplan gemeente Amsterdam biedt een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) voor o.a. een uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard (art. 4.19, sub f);*

- *Toepassen van deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit mag niet tot gevolg hebben dat de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de locatie niet in onevenredige mate wordt aangetast. Ook mag het belang van het behoud van cultureel erfgoed zich niet daartegen verzetten (art. 4.20, lid 1, sub b en c);*
- *In het omgevingsplan is een belangrijk uitgangspunt voor binnenterreinen en tuinen met de bestemming 'Tuin', het handhaven van de aanwezige openheid en daar waar mogelijk het vergroten van de openheid;*
- *dit betekent dat onbebouwde gronden niet mogen worden bebouwd en dat bestaande bebouwing niet mag worden vergroot;*
- *door het dichtzetten van de wolfskuil wordt het binnenterrein verdicht ten koste van de openheid van de tuin;*
- *Tevens wordt door de vergroting van het gebouw het gebruik van de tuin geïntensiveerd;*
- *Dit staat haaks op de doelstelling om de binnenterreinen zo open mogelijk te houden;*
- *Het realiseren van de aanbouw heeft een onevenredig aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied tot gevolg;*
- *Gezien het bovenstaande wordt geoordeeld dat er geen omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (art. 4.19 Ow, OPA) kan worden verleend;*
- *Het belang van het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van plangebied weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het realiseren van een aanbouw middels het dichtzetten van de wolfskuil.*

<u>Motivering</u>
Het dichtbouwen van een bestaande wolfskuil en het realiseren van een dakterras daarboven dat afwijkt van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' wordt in artikel 4.19 vermeld. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet verleend volgens artikel 4.19.

<u>Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk</u>
Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27
Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.24, lid 1 alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doen aan een goede omgevingskwaliteit.

In de Welstandsnota (volgens de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.114, een beleidsregel volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet) is invulling gegeven aan het criterium 'een goede omgevingskwaliteit'.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken heeft betrekking op een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist volgens artikel 2.30 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of de artikelen 4.13 of 4.14 van dit omgevingsplan.

Een beoordeling op grond van de welstandsnota is niet uitgevoerd aangezien de aanvraag op stedenbouwkundige gronden wordt geweigerd.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt geweigerd volgens artikel 4.24, lid 1.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken moet worden geweigerd; het bouwwerk mag **niet worden gerealiseerd**.

Aanwijzingen

Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten
Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19
Vóór de uitvoering van activiteiten ten behoeve van het project zijn mogelijk ook andere op aanvraag te nemen besluiten of andere handelingen door de initiatiefnemer nodig.
Als noodzakelijke vergunningen nog niet zijn verleend of andere noodzakelijke handelingen nog niet zijn verricht, mag u de activiteiten dus niet uitvoeren.

Disclaimer
Omdat wij veelal niet over alle relevantie informatie beschikken, kan onderstaande opsomming onjuist en/of onvolledig zijn. Aan deze opsomming kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
Op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen volgens de Omgevingswet gelden.

Bijlage 2

DvdW 020
ADVOCATUUR

BIJLAGE 2 (FOTO'S MET TOELICHTING)

Situatie zoals die was



Foto 1

Foto 1 geeft de situatie weer zoals die was en ook altijd geweest is. Duidelijk te zien is de trap die gebruikt werd om over de wolfskuil in de tuin te komen. De trap was de enige praktische en werkbare manier om in de tuin te komen. Toegang vanuit de wolfskuil was ook mogelijk, maar daarvoor was het noodzakelijk om vanaf de begane grond naar beneden te gaan, om zo via de slaapkamer de wolfskuil te bereiken. Vanuit de wolfskuil was het mogelijk om via een klein trapje toegang te krijgen tot de tuin.

Stichting Derdengelden Advocaten: NL02 ABNA 0585 0307 07 | Kamer van Koophandel: 67661254 | Beperking aansprakelijkheid:
Mijn aansprakelijkheid is beperkt tot maximaal het bedrag dat in een voorkomend geval
wordt uitgekeerd door mijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar.



Foto 2

Op foto 2 is de wolfskuil zichtbaar. De bodem van de wolfskuil is gemaakt van beton en de muren eromheen (tot aan tuinniveau) zijn van beton, bakstenen en pleisterwerk. Duidelijk te zien is dat de wolfskuil niet gekwalificeerd kan worden als een ruimte met tuinfunctie. Door de aard en de constructie van de wolfskuil kunnen hier geen planten groeien. Overigens wil dat niet zeggen dat er niets leeft, want – vanwege vocht en inwaaiende bladeren – in de wolfskuil tierde het ongedierte welig.

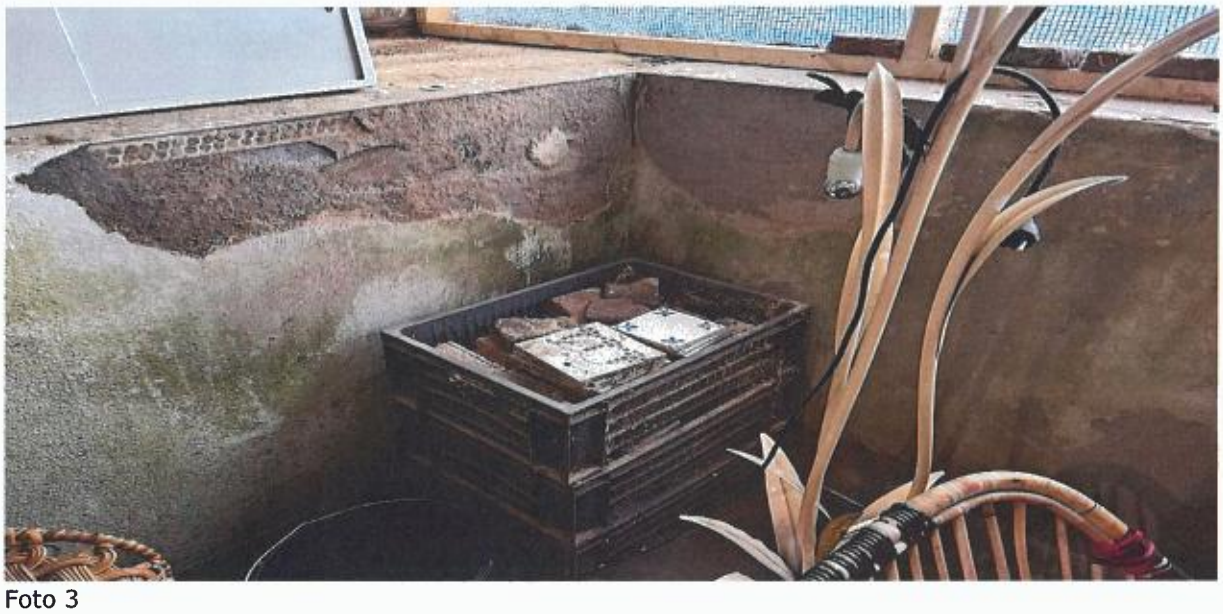

Foto 3

Foto 3 (vorige pagina) laat ook de wolfskuil zien. Duidelijk te zien is dat het een bak betreft die niet kan fungeren als tuin.



Foto 4

Foto 4 is een weergave van de wolfskuil. De trap naar de tuin is weggehaald.

Situatie zoals die is (beoogd)



Foto 5

Foto 5 laat zien dat boven de wolfskuil een dak is geplaatst. Belanghebbende beogen de oude wolfskuil toe te voegen aan hun slaapkamer en van het (nieuwe) dak een tuin te maken met sedumbedekking, planten en een trap naar de tuin.



Foto 6

Zie toelichting bij foto 5.



Foto 7

Zie toelichting bij foto 5. Op het dak worden sedum en planten geplaatst zodat er meer tuin ontstaat. Sedumtuin en tuin worden door middel van een trap met elkaar verbonden.

19

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e



ONTVANGEN

10 JUNI 2025

***TC