



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
motie dakterrassen

DATUM
14 december 2021
Verz. 16 december 2021

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
MEJM (Miranda) Vorstermans

TELEFOONNUMMER
043 350 4633

ONZE REFERENTIE
2021.35208

E-MAILADRES
Miranda.Vorstermans@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4448

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In de vergadering van 14 juli 2021 heeft uw raad een motie aangenomen, waarin u ons college heeft opgeroepen voorstellen uit te werken om nadere eisen te stellen aan dakterrassen. In deze raadsbrief informeer ik u over de bestaande regels voor dakterrassen en de relatie met de evaluatie van het splitsingsbeleid (in het tweede kwartaal van volgend jaar). Ook leg ik u de in de motie gevraagde voorstellen voor.

Juridisch kader

Bij het gebruiken van een plat dak voor dakterras zijn de volgende drie zaken van belang:

1. het gebruik moet zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Of er moet vergunning zijn verkregen om in strijd met het bestemmingsplan het plat dak als dakterras te gebruiken;
2. op grond van het Bouwbesluit is het (vanuit veiligheid) verplicht om een balustrade te plaatsen met een minimale hoogte van 1.00 meter;
3. op grond van het burgerlijk recht is het niet toegestaan om binnen twee meter van de erfgrans een dakterras te hebben van waaruit er rechtstreeks zicht is op het perceel van de burens.

Bestemmingsplan is leidend

Het planologisch kader is derhalve het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door uw raad; het college voert dit beleid uit. In grote delen van Maastricht gelden bestemmingsplannen (zoals Centrum, Maastricht Noordoost, Maastricht Noordwest, Maastricht Zuidwest en Maastricht- Zuidoost) die binnen de bestemming 'wonen' het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen verbieden. In sommige bestemmingsplannen (voor specifieke projecten) komt het voor dat dakterrassen op specifieke locaties juist zijn toegestaan. In andere bestemmingsplannen (zoals Amby, Itteren-Borgharen, Maastricht- West en Heer-Scharn) is geen expliciet verbod opgenomen.

De balustrade, die op grond van het Bouwbesluit vereist is, moet ook worden getoetst aan het bestemmingsplan. De meeste bestemmingsplannen bepalen dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (zoals een balustrade) niet meer mag bedragen dan 4 meter. Omdat een balustrade over het algemeen wordt geplaatst op een uitbouw met een hoogte van meer dan 3 meter voldoet een aangevraagde balustrade zelden aan deze bouwhoogte.

Vergunning voor dakterras

Indien een vergunning wordt aangevraagd voor een dakterras met balustrade wordt deze getoetst aan het bestemmingsplan. Indien de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan wordt onderzocht



DATUM
14 december 2021

of hieraan medewerking kan worden verleend middels een binnenplanse- of buitenplanse afwijking. Daarvoor wordt allereerst bekeken of (de ligging van) het dakterras vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Uiteraard wordt iedere aanvraag op zijn eigen merites getoetst, maar de volgende uitgangspunten worden daarbij veelvuldig toegepast: een dakterras is alleen toegestaan op de eerste verdieping en in principe niet op de tweede (of derde) verdieping (geluid draagt dan verder). Daarnaast kan geen medewerking worden verleend aan een dakterras dat is gelegen op een diep in de tuin gelegen uitbouw. Het verdient de voorkeur dat een dakterras is gelegen binnen de bebouwing/muren. Een dakterras is de ruimtelijke tegenhanger van een balkon: ze dient primair gepositioneerd te zijn aan de (achter)gevel en daarvan afgericht: privacy van de burens is altijd een aandachtspunt (zowel visueel als qua geluid omdat de verdieping aan de achterzijde traditioneel ook de slaapverdieping is).

Indien een dakterras bij een reguliere woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, deze voldoet aan het Bouwbesluit en voldoet aan redelijke eisen van welstand kan hiervoor zo nodig onder voorwaarden een omgevingsvergunning worden verleend.

Overigens dient het gebruik van het dak als dakterras ook vanuit constructieve veiligheid beoordeeld en goedgekeurd te worden.

Dakterras bij panden met kamergewijze verhuur

We zien dat zich inmiddels een bestendige lijn in de rechtspraak lijkt te ontwikkelen waaruit naar voren komt dat het college bij het verlenen van een omgevingsvergunning in zijn afweging moet betrekken dat het pand, ten behoeve waarvan het aangevraagde dakterras dient, bewoond wordt door studenten. Het gebruik van een pand, en dus ook een dakterras, ten behoeve van kamerbewoning kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. Zo is de kans op een afwijkend levensritme bij kamerbewoners (zoals studenten) groter dan bij de bewoning van een pand door een gezin en ook de daarmee gepaard gaande geluidsoverlast (in met name de nachtelijke uren).

Wij moeten kenbaar rekening houden met het mogelijke gebruik van het dakterras en de ruimtelijke gevolgen daarvan. Daarbij moet worden gekeken naar hoeveel personen volgens het college naar verwachting gelijktijdig gebruik zullen en mogen maken van het dakterras, op welke tijdstippen dat zal zijn, hoe vaak dit zal gebeuren en in hoeverre dat tot (geluid)hinder voor omwonenden leidt. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden verbonden worden waarmee het gebruik van het dakterras wordt beperkt.

Aanvullende voorwaarden

Wij hebben op basis van deze rechtspraak (dit naar aanleiding van een Maastrichtse casus) dan ook voorwaarden geformuleerd die opgenomen worden bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een dakterras waarmee zowel aan het belang van omwonenden als aan het belang van de bewoners van het betreffende pand tegemoet wordt gekomen. Hiermee wordt een goede ruimtelijke ordening en daarmee een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden zo goed mogelijk gewaarborgd. Deze voorwaarden zijn:

- het dakterras mag van vrijdag op zaterdag en van zaterdag op zondag niet worden gebruikt tussen 23:00 en 08:00 uur.
- het dakterras mag op de overige dagen niet worden gebruikt tussen 22:00 en 08:00 uur.
- muziek op het dakterras is niet toegestaan.
- het produceren van geluidsoverlast in zijn algemeenheid is niet toegestaan.
- open vuur op het dakterras is niet toegestaan; ook geen BBQ.
- het dakterras mag door maximaal (aantal bewoners + 2) personen gelijktijdig worden gebruikt.
- het houden van feestjes op het dakterras is niet toegestaan.



DATUM
14 december 2021

Deze voorwaarden (zullen nu) worden toegepast voor de aanvragen die:

- betrekking hebben op het gebruiken van een plat dak voor dakterras
- waarbij dit gebruik niet rechtstreeks is toegestaan op grond van het bestemmingsplan en
- dit dakterras is gelegen bij een pand dat gebruikt wordt voor kamergewijze verhuur.

Handhaving

Het verbinden van deze voorwaarden aan een omgevingsvergunning zou kunnen leiden tot meer vraag om handhaving. Omwonenden kunnen ons immers verzoeken om handhavend op te treden indien aan een van de voorwaarden niet wordt voldaan. Handhaving vindt plaats op basis van deze meldingen. Voor de handhaving inzake het gebruik van dakterrassen is geen extra handhavingcapaciteit beschikbaar; deze moet plaatsvinden binnen de bestaande middelen. Anderzijds worden ook – zonder dat deze voorwaarden gelden - overlastmeldingen gedaan waarbij verzocht wordt om handhavend optreden. Daar waar dergelijke voorwaarden gelden, is het voor de handhavers duidelijker of gehandhaafd kan worden: de voorwaarden zijn objectief te toetsen en het handhavingstraject middels een last onder dwangsom is duidelijk.

Bestaande en nieuwe situaties

Belangrijk is wel om te melden dat deze voorwaarden alleen gelden voor nieuwe situaties of voor situaties die illegaal (zonder vergunning gerealiseerd blijken te) zijn. Voor bestaande/vergunde situaties kunnen op grond van de Wabo niet achteraf alsnog aanvullende voorwaarden worden opgelegd.

Ook in deze situaties kan er overigens handhavend opgetreden worden op grond van de APV. De APV is op 28 september jl. gewijzigd waarbij het artikel over 'woonoverlast' is aangescherpt. De zorgplicht voor verhuurders geldt voortaan (nadat de beleidsregel is vastgesteld) voor het gedrag van alle huurders en niet meer alleen huurders die niet-ingezetene zijn. Voorheen konden verhuurders alleen worden aangesproken als hun huurders daar niet stonden ingeschreven (zoals bijv. bij Airbnb), gebruikers waren altijd aanspreekbaar. Nu kunnen naast de gebruikers alle verhuurders erop worden aangesproken dat de woningen die zij verhuren geen ernstige en herhaaldelijke hinder veroorzaken.

Gevraagde voorstellen

In uw motie vroeg u ons om voorstellen uit te werken om nadere eisen te stellen voor dakterrassen. Zoals aangegeven hebben wij naar aanleiding van de recente rechtspraak al een pakket aan nadere eisen bepaald dat wordt opgenomen bij een omgevingsvergunning die voorziet op een aanvraag zoals aan de orde. Desgewenst zouden nog extra maatregelen genomen kunnen worden.

Voorstel 1: facet bestemmingsplan

Uw raad kan een facet bestemmingsplan vaststellen waarbij voor die delen van de gemeente waarvoor nog geen uitdrukkelijk verbod geldt op dakterrassen wordt bepaald dat het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen verboden is. Daar zou nog een planregel aan toegevoegd kunnen worden, waarbij wordt aangegeven wanneer wel medewerking aan het realiseren van een dakterras wordt verleend door middel van een binnenplanse afwijking en onder welke voorwaarden.

Gelet op de aanstaande Omgevingswet staan wij dat echter niet voor. Ondanks het ontbreken van een specifiek verbod op dakterrassen in een aantal grotere plangebieden leidt dit in deze gebieden niet tot grote problemen. In het overgrote deel van de gevallen is sprake van een bouwactiviteit die in strijd is met het bestemmingsplan. Aan de dan benodigde omgevingsvergunning kunnen de eerder geschetste voorwaarden worden verbonden. Bij de opbouw van het Omgevingsplan Maastricht zal het thema dakterras specifiek en zo nodig gebiedsgericht of juist grondgebieddekkend geregeld worden.



DATUM
14 december 2021

Voorstel 2: verbinden strengere (of soepelere) voorwaarden aan vergunning

Het hebben van een buitenruimte is een pré bij een woning of kamer. Bij steeds verdere verdichting in een stedelijk gebied ontstaat er steeds meer behoefte aan dergelijke buitenruimte. Bij woningen op de verdieping is een dakterras de enige buitenruimte. Het draagt bij aan de woonkwaliteit. Het gebruik van een dakterras kan echter tot overlast zorgen voor de omgeving. Daarom moet, mede vanuit stedenbouwkundig oogpunt, zorgvuldig worden bekeken waar dakterrassen wel en niet aanvaardbaar zijn.

Met het stellen van voorwaarden kan voor eenieder een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat worden geboden. Genoemde voorwaarde kunnen worden aangescherpt of versoepeld.

Evaluatie Beleid Splitsen en Omzetten

Zoals u weet werken wij momenteel aan de 'Evaluatie Beleid Splitsen en Omzetten 2021-2022'. In deze evaluatie wordt ook aandacht besteed aan en rekening gehouden met de signalen die de raad de afgelopen periode (middels vragen en moties) heeft afgegeven. Overlast van gebruikers van panden (met eventueel bijbehorende dakterrassen) die voor kamergewijze verhuur worden gebruikt, maakt d onderdeel uit van de evaluatie.

Ik stel uw raad voor om – naast het in deze brief geschetste instrumentarium (hetgeen we al toepassen) – deze evaluatie af te wachten. Indien de evaluatie daartoe aanleiding geeft, kan het huidige beleid, waarbij voorwaarden worden verbonden aan een omgevingsvergunning, worden aangescherpt of versoepeld (voorstellen 1 of 2).

Ik hoop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie