



> 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 nadere eisen dakterrassen

DATUM  
19 juli 2021  
Verzonden: 19-07-2021

BIJLAGEN  
--

BEHANDELD DOOR  
TJT (Tom) Goessens

TELEFOONNUMMER  
043 35

ONZE REFERENTIE  
2021.20957

E-MAILADRES  
Tom.Goessens@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4448

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

In de raadsvergadering van 14 juli 2021 is door de heer Peeters, namens de fractie CDA Maastricht, een motie ingediend waarmee het college wordt opgeroepen om voorstellen uit te werken om nadere eisen te stellen aan dakterrassen, en om de mogelijkheden hiertoe voor te leggen aan de gemeenteraad in Q4 van 2021. Tijdens de raadsvergadering heb ik toegezegd uw raad nader te informeren met betrekking tot de voorschriften die het college op dit moment reeds opneemt in omgevingsvergunningen voor dakterrassen. Middels deze brief wil ik u hieromtrent graag informeren.

### *Juridisch*

In bijna alle bestemmingsplannen (waaronder de bestemmingsplannen Centrum, Noord-oost, Zuid-oost, Noord-west en Zuid-west) is, in de regels van bestemmingen die de functie wonen rechtstreeks toelaten, opgenomen dat het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen niet is toegestaan. Wil men binnen deze bestemmingen toch een dakterras realiseren, dan dient hiervoor een omgevingsvergunning te worden verkregen voor een afwijking van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 van de Wabo kan zo'n omgevingsvergunning enkel worden verleend indien de aangevraagde activiteit niet in strijd is met "een goede ruimtelijke ordening". Het college moet beoordelen of een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en dient daarbij ruimtelijke aspecten als geluid en privacy van omwonenden te betrekken. Indien evident is dat het dakterras gelegen is binnen 2m van het erf van omwonenden, leidt tot rechtstreeks uitzicht op dit erf en burens aangeven hiervoor geen toestemming te geven, dan dient ook deze privaatrechtelijke belemmering (artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek) te worden betrokken bij de belangenafweging om wel of geen vergunning te verlenen.

Door de Raad van State is geconcludeerd<sup>1</sup> dat er een ruimtelijk relevant verschil is tussen het gebruik van een pand voor kamerverhuur, en de bewoning van een pand door één huishouden. Omdat dit van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Hierbij gaat het volgens de Raad van State onder meer om (geluid)overlast. Dit ruimtelijk relevante verschil geldt te meer bij kamerverhuur aan studenten, alleen al vanwege de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de te onderscheiden groepen. Een verschil in beoordeling tussen enerzijds panden die worden gebruikt voor kamerverhuur - in het bijzonder aan studenten - en anderzijds bewoning door één huishouden, is volgens de Raad van State daarom gerechtvaardigd. Het college moet dit meenemen in zijn

<sup>1</sup> ABRvS 12 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1907.



DATUM  
19 juli 2021

belangenafweging om wel of geen omgevingsvergunning te verlenen voor dakterrassen op/bij panden voor kamerverhuur.

#### *Nadere voorschriften*

Een dakterras kan van groot belang zijn voor voldoende buitenruimte bij een woning of kamer. Indien het college echter concludeert dat een dakterras te veel negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat dan wordt een aanvraag om omgevingsvergunning geweigerd. In lijn van het bovenstaande komt het ook voor dat het college wel een omgevingsvergunning verleend onder nadere voorschriften ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat. Enkele voorbeelden van voorschriften, afhankelijk van de specifieke situatie en vorm van bewoning (kamerverhuur of zelfstandige wooneenheden), zijn:

- Het dakterras mag enkel worden gebruikt door de bewoners van de direct aangrenzende woning (bijvoorbeeld bij meerdere zelfstandige woningen/appartementen in één pand)
- 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
- (On)versterkte muziek op het dakterras is niet toegestaan
- Geluidsoverlast in zijn algemeenheid (schreeuwen e.d.) is niet toegestaan
- Open vuur op het dakterras is niet toegestaan; ook geen BBQ
- Er mogen maximaal ... personen tegelijkertijd op het dakterras aanwezig zijn
- Op het dakterras zijn geen feestjes toegestaan

Daarnaast wordt in specifieke gevallen samen met initiatiefnemers en omwonenden gekeken naar de mogelijkheden tot een gewijzigde situering van het dakterras of een scherm/afscheiding op het dakterras ter reductie van geluid en ten behoeve van de privacy van omwonenden. Uit oogpunt van stedenbouw, welstand en/of cultureel erfgoed zijn dit soort schermen/afscheidings (veelal vergunningplichtige bouwwerken) echter niet altijd mogelijk.

#### *Conclusie*

Zoals hierboven omschreven, kan het college binnen de huidige systematiek van de Wabo reeds heel specifiek voorwaarden/voorschriften stellen aan het toestaan van vergunningplichtige dakterrassen. Het opstellen van generieke beleidsregels is in die zin dus overbodig: deze beperken de mogelijkheid die er nu is tot maatwerk dat het beste aansluit op specifieke situaties. De ingediende motie wordt om die redenen dan ook ontraden.

Ervan uitgaande uw raad hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

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