

Bijlage 6 Dakterrassenbeleid overige gebouwen

Beleidsregels voor afwijkingen van een bestemmingsplan of beheersverordening voor dakterrassen bij woningen

1 Inleiding

Dakterrassen kunnen voorzien in buitenruimte en meer mogelijkheden voor bezonning en daardoor bijdragen aan een aantrekkelijke woonsituatie. Dakterrassen hebben echter ook effect op de woonomgeving. Hekwerken zijn vaak zichtbaar in het straatbeeld en ook kunnen dakterrassen gevolgen hebben voor omwonenden voor de privacy vanwege inkijk en geluidsoverlast.

In buurten die compact gebouwd zijn is vaak minder bezonning en buitenruimte dan in de naoorlogse buurten. Hier worden de meeste dakterrassen aangelegd. In jongere wijken gebeurt dit veel minder omdat er bij de bouw van de woningen rekening is gehouden met voldoende buitenruimte.

Voor de aanleg van dakterrassen is veelal een vergunning nodig en wordt getoetst aan de geldende regels in bestemmingsplannen/beheersverordeningen. Vanwege de gevolgen van dakterrassen op de omgeving wordt veelal per geval een afweging gemaakt of een vergunning wordt verleend.

Het doel van deze beleidsregels is om een helder kader te scheppen voor aanvragen voor dakterrassen op hoofdgebouwen en aanbouwen. Dit geeft burgers voorafgaand aan het indienen van een aanvraag meer duidelijkheid over de mogelijkheden voor het aanbrengen van een dakterras. Tevens draagt het bij aan een efficiëntere manier van werken bij de afhandeling van deze aanvragen.

2 Reikwijdte van deze beleidsregels

Voor dakterrassen op monumentale panden geldt afzonderlijk beleid. Dat beleid is opgenomen in bijlage 5 bij deze beleidsnotitie.

Voor een aantal gebieden zijn er recente bestemmingsplannen met een actuele regeling voor dakterrassen. Dit zijn de bestemmingsplannen Binnenstad, Watervogelbuurt–Hoograven–Tolsteeg, Wilhelminapark, Buiten Wittevrouwen en Overvecht. De onderhavige beleidsregels zijn niet van toepassing op deze gebieden. Voor deze gebieden wordt verwezen naar de betreffende bestemmingsplannen (in voorbereiding).

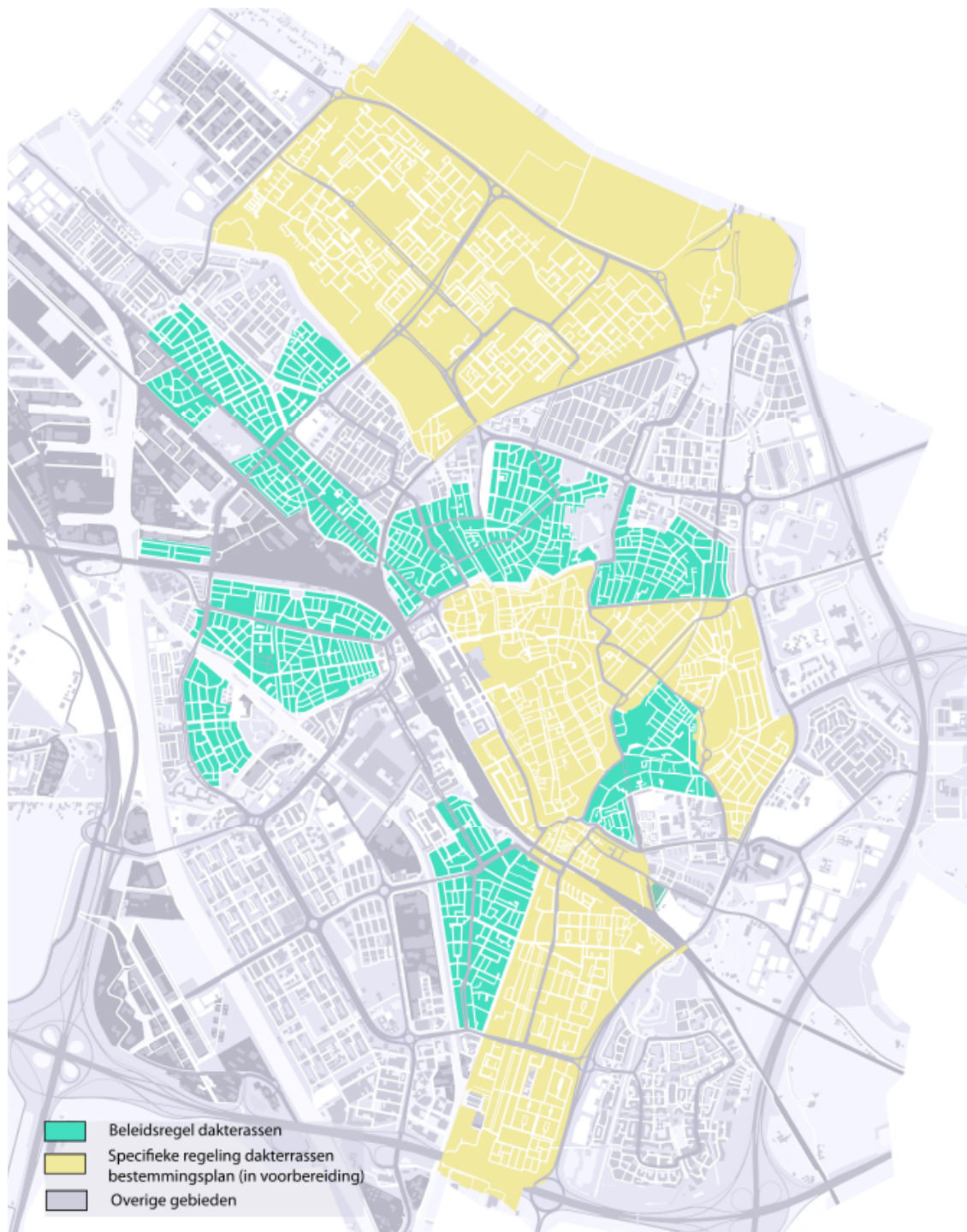
In nog te ontwikkelen gebieden wordt bij de bouw rekening gehouden met buitenruimten bij woningen. De nog te ontwikkelen gebieden vallen daarom buiten de werking van deze in bijlage 6 opgenomen beleidsregels voor dakterrassen op overige gebouwen.

3 Ruimtelijke kenmerken van de wijken

De oudste bebouwing met gesloten bouwblokken en compacte bebouwing bevindt zich in de binnenstad, de Bemuurde Weerd en de aan de oude invalswegen. In de stadsuitbreidingen rond de oude binnenstad is er eveneens een compacte verkaveling. In enkele gebieden is er een ruimere opzet met grotere huizen en tuinen, zoals de omgeving van de Maliebaan. Bij latere stadsuitbreidingen zijn de bouwblokken minder gesloten door openingen op de hoeken.

In de naoorlogse wijksgewijze stadsuitbreidingen, tot circa 1980, ontbreekt het gesloten bouwblok. De woonbebouwing bestaat uit open bebouwing in stroken- of hakenbouw met daartussen openbaar groen of semi-openbaar groen, voortkomend uit het idee van licht, lucht en ruimte. Bebouwing zoals in de wijk Overvecht met een zeer open verkaveling is van alle zijden zichtbaar.

Vanaf de jaren 80 tot circa 1992 is de bebouwing kleinschaliger, lager, compacter en zijn er weer bouwblokken gebouwd, zoals in de wijk Lunetten. De recente bebouwing met de uitbreiding van het stadsdeel Leidsche Rijn kent diverse verkavelingen en is veel ruimer van opzet in vergelijking met de oude stadswijken.



De beleidsregels voor dakterrassen zijn gericht op buurten met compacte bebouwing met veelal minder bezonning en buitenruimte dan in de nieuwere wijken. Zie de onderstaande afbeelding.

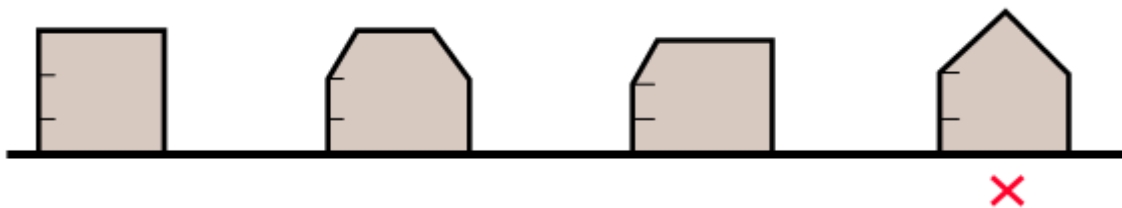
Vanwege smalle straten en een aaneengesloten bebouwing van de bouwblokken zijn dakterrassen vaak ook minder zichtbaar vanaf het openbaar gebied. Bij de naoorlogse bebouwing is er meer bezonning en buitenruimte en er zijn veelal tuinen aanwezig. Vanwege de duidelijke zichtbaarheid vanaf het openbaar gebied en omdat er al buitenruimte aanwezig is geeft deze beleidsregel geen mogelijkheden voor de bouw van dakterrassen op het hoofdgebouw.

4 Afmetingen en situering van dakterrassen

Het uitgangspunt is dat een dakterras een toevoeging is van beperkte omvang in de vorm van een buitenruimte. Daarmee is niet bedoeld een extra gebruikslaag bovenop een woning/woongebouw. Aan de afmetingen en situering van dakterrassen worden eisen gesteld zowel vanwege de zichtbaarheid vanuit het openbaar gebied als ook om de mogelijke overlast voor omwonenden te beperken.

Dakterrassen op hoofdgebouwen

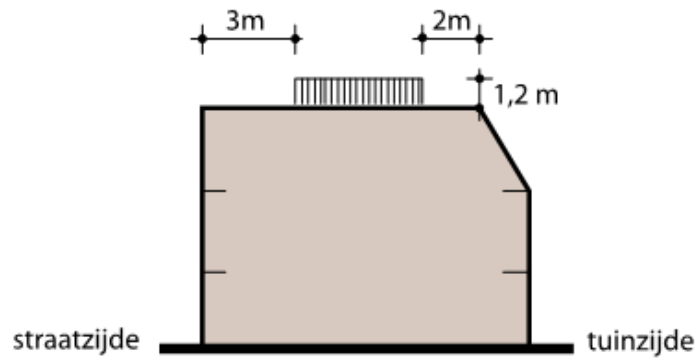
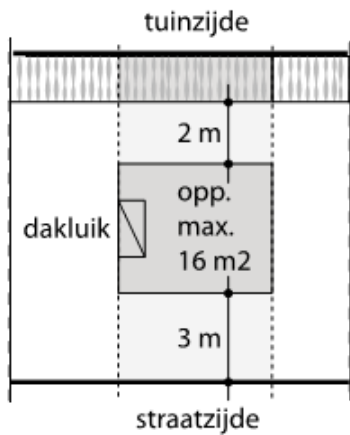
Bij de aanleg van dakterrassen blijft de hoofdvorm van het gebouw in stand. Delen van het hoofdgebouw met een plat dak kunnen in aanmerking komen voor het aanbrengen van een dakterras. Een schuin dakvlak komt niet in aanmerking. Onderstaand is een aantal dakvormen aangegeven waar een dakterras op het hoofdgebouw mogelijk is.



Dakvormen

In verband met de zichtbaarheid, de beperking van mogelijke overlast en om ervoor te zorgen dat een dakterras een toevoeging van beperkte omvang binnen de dakrand is, wordt uitgegaan van de onderstaande afmetingen en situering:

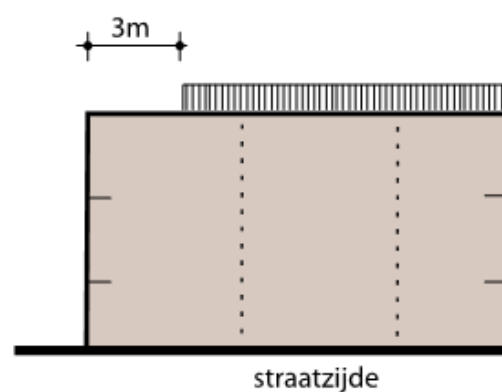
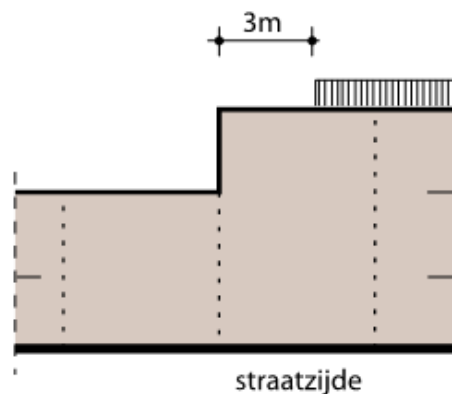
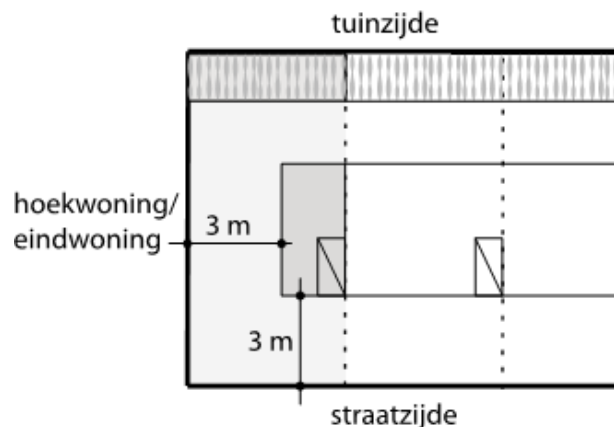
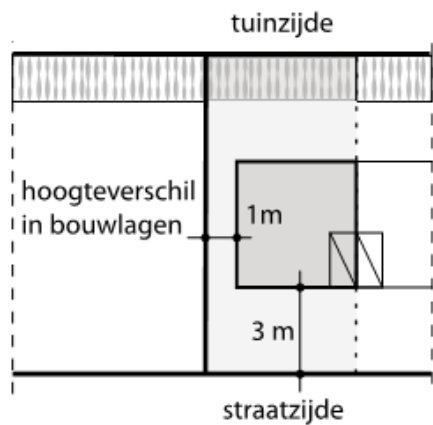
- een afstand tot de dakrand van 3 meter aan de voorzijde en 2 meter aan de achterzijde;
- een maximum oppervlakte van 16 m²;
- het aanbrengen van een extra constructie boven het bestaande dakvlak ten behoeve van een dakterras is niet toegestaan;
- het plaatsen van andere bouwwerken dan hekwerken is niet toegestaan;
- de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter ten opzichte van het dakvlak en
- de toegang naar het terras vindt plaats via een dakluik (geen dakopbouw).



Afmetingen en situering van het dakterras

Situering in de straat

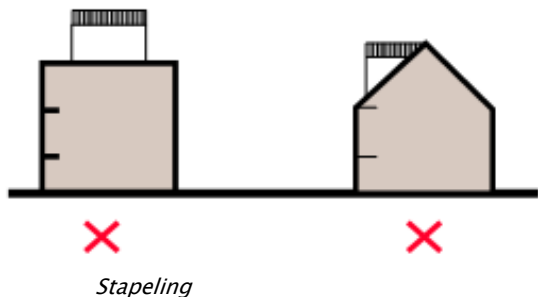
De plaats van de woning/het woongebouw in de straat en de hoogte ervan zijn van invloed op de zichtbaarheid van dakterrassen op het hoofdgebouw. Dakterrassen op **eindwoningen**, hoekwoningen zijn ook duidelijk zichtbaar vanaf de zijkant. In verband met de zichtbaarheid wordt uitgegaan van eenzelfde afstand tot de dakrand als aan de voorzijde, namelijk 3 meter. Een dakterras is in deze situaties vaak niet mogelijk. Bij en woningen die een bouwlaag hoger zijn dan de woning ernaast zal een dakterras eveneens zichtbaar zijn, maar minder dan bij een hoeksituatie. In deze situaties wordt uitgegaan van een afstand van 1 meter tot de zijdelingse dakrand.



Situering in de straat

Stapeling: dakterrassen op dakkapellen of dakopbouwen

Bij het bouwen van een dakterras bovenop een dakkapel of bouwlaag die al is toegevoegd aan het hoofdgebouw is er sprake van stapeling. Aan stapeling ten behoeve van een dakterras wordt niet meegewerkt.



Dakterrassen op aanbouwen

Dakterrassen op aanbouwen aan de achterzijde van een woning zijn doorgaans niet of weinig zichtbaar vanaf de omliggende straat. Een dakterras op een aanbouw is mogelijk binnen de dakrand. De diepte van het dakterras is maximaal 3 meter. Dit begrenst de grootte en de afmeting sluit aan bij de diepte van aanbouwen die vergunningvrij zijn te bouwen. Een dakterras is alleen mogelijk op een aanbouw in één bouwlaag. De hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter ten opzichte van het dakvlak.

Toestemming buren

Bij een dakterras op minder dan 2 meter afstand van de perceelsgrens met de buren is overeenstemming met de buren nodig. Het Burgerlijk Wetboek is van toepassing. De gemeente werkt alleen mee aan een dakterras als er geen privaatrechtelijk bezwaren zijn.

Overige aspecten bij de uitvoering van het dakterras

Om het dakterras en het bijbehorende hekwerk een kleine toevoeging te laten zijn die in beeld en gebruik ondergeschikt is aan het hoofdgebouw wordt bij de uitvoering ervan uitgegaan van het volgende:

- Een ijl en transparant hekwerk, zoals bedoeld in de Welstandsnota (bijvoorbeeld een spijlenhek).
- Een versteviging van het dak ten gevolge van de extra belasting gebeurt in de dakvloer zelf. Het aanbrengen van een versteviging op het dak is alleen toegestaan als de hoogte van het hekwerk daarmee niet hoger wordt dan 1,20 meter ten opzichte van het oorspronkelijke dakvlak.
- Het aanbrengen van keukenblokken en daarmee vergelijkbare permanente voorzieningen is niet toegestaan.

5 Bijzondere situaties

Er zijn bijzondere situaties waarbij meegewerkt kan worden aan een afwijking voor een dakterras. Hierbij vindt een afzonderlijke afweging plaats. Te denken valt aan:

- een bestaande opgaande gevel die het zicht van een dakterras vanaf de straat onttrekt;
- monumenten;

- een dakterras op een diepe uitbouw van een winkel in een winkelstraat;
- een optie bij de oorspronkelijke bouw van de woning voor een dakterras die nog niet is uitgevoerd;

Utrecht, maart 2015

De heer 5.1.2E

Per e-mail: 5.1.2E

Behandeld door Wob-Team
Dossiernummer 2019-199
E-mail wob@utrecht.nl
Bijlage(n)

Datum 20 augustus 2019
Ons kenmerk 6710682/2
Onderwerp Wob-besluit inzake de richtlijn
omgevingsvergunning dakterrass

Uw kenmerk
Uw e-mail van 11 juli 2019

Verzonden 20 augustus 2019
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2E

Uw Wob-verzoek

In uw e-mail van 11 juli 2019, verzoekt u, op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: de Wob), om het document "beleidsregels voor afwijkingen van een bestemmingsplan of beheersverordening voor dakterrassen bij woningen" te ontvangen. Dit document wordt door de afdeling Stedenbouw van de gemeente Utrecht gebruikt als richtlijn bij de beoordeling van aanvragen voor dakterrassen. Dit document is niet vastgesteld en is niet bindend. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan dit document.

Verdaging beslistermijn

Bij de ontvangst van uw Wob-verzoek (kenmerk 6710682/1) verdaagden wij, met toepassing van artikel 6, tweede lid, van de Wob, de beslistermijn met vier weken, aangezien het verzamelen van de gevraagde informatie meer tijd kan kosten dan voorzien.

Besluit

Wij hebben ons onderzoek naar het document, die betrekking heeft op uw verzoek, afgerond.

Documentenonderzoek

In ons onderzoek naar de gegevens die u wenst te ontvangen, vonden we het volgende document:

1. Dakterrassenbeleid tbv kruimelbeleid mrt 2015

Geheel openbaar

Op grond van de Wob besluiten wij document 1 geheel openbaar te maken. Hieronder treft u een toelichting over de advisering over dakterrassen en het gebruiken van de uitgangspunten voor de advisering van dit document.

Datum: 20 augustus 2019
Ons kenmerk: 6710682/2

Advisering over dakterrassen en het gebruiken van uitgangspunten voor de advisering

Bestemmingsplannen en beheersverordeningen bieden doorgaans geen directe mogelijkheid om een dakterras te bouwen. Vaak zijn er afwijkingsregels opgenomen om eventueel een dakterras toe te staan. Per geval wordt een afweging gemaakt. Zo dient er een belangenafweging plaats te vinden en mogen bouwwerken geen onevenredige afbreuk doen aan bijvoorbeeld het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bouwwerken en/of gronden. Hierbij worden dakterrassen begrensd in oppervlak, situering en hoogte. Aanvragen worden op een zelfde wijze beoordeeld. De richtlijn die stedenbouw hanteert, sluit aan bij de praktijk van advisering over dakterrassen.

Dakterrassen zijn weliswaar een vergroting van het woongenot voor de aanvrager, maar doorgaans een oorzaak van overlast voor omwonenden door aantasting van privacy door inkijk in andermans tuinen of woningen, geluidoverlast door pratende mensen op een hoger niveau dan tuinen. In het ergste geval kan een dakterras niet alleen het straat- en bebouwingsbeeld aantasten, maar ook de sociale cohesie van een woonbuurt verstoren. Er is daarom alle aanleiding om een aanvraag voor een dakterras zorgvuldig af te wegen.

De voorlopers van deze richtlijn waren het Bestemmingsplan Binnenstad, en het Bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen. Deze bestemmingsplannen kunt u raadplegen via de volgende weblink: <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/publicaties/bestemmingsplannen/>. Het laatstgenoemde bestemmingsplan was het vertrekpunt van de algemene richtlijn. In dit plan is een artikel over dakterrassen opgenomen, waarbij er beperkingen zijn gegeven aan de afmetingen en positionering van dakterrassen, zoals ook in het richtlijndocument. Het artikel was opgenomen als gevolg van een aantal excessen van dakterrassen die leidden tot een sterk verminderd woongenot voor omwonenden.

De algemene richtlijn is bedoeld om eenduidigheid in advisering op omgevingsvergunning aanvragen te waarborgen. Indien nodig vindt er maatwerk plaats. De mogelijkheden voor een dakterras op een monument kunnen bijvoorbeeld verschillen van huis in een rij woningen. Het staat de gemeente vrij om rekening te houden met de specifieke situatie en anders te besluiten dan wat in de richtlijnen is gesteld. Zo kan worden besloten om helemaal geen dakterras toe te staan, of juist meer toe te staan dan de richtlijnen toelaten als er bij de andere huizen in de straat al een vergelijkbaar dakterras aanwezig is.

Verstrekking

Het document waar u om hebt verzocht, is digitaal beschikbaar en wij sturen u dit per e-mail toe.

Contactpersoon

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit besluit of de behandeling van dit Wob-verzoek dan kunt u telefonisch, via het secretariaat van Juridische Zaken, Interne Bedrijven, in contact komen met de Wob-coördinator, via het telefoonnummer 14 030.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Utrecht,

5.1.2E

Stef Fleischeuer

Directeur Stedelijke Ontwikkeling & Economie (a.i.)

Bezwaarclausule

Vindt u het besluit om bepaalde reden onjuist? Dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Dit kan alleen met het digitale formulier van de gemeente. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht.

Het adres is:

Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dit besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.