

## Beleidsregels dakterrassen Bloemendaal 2018

Het college van de gemeente Bloemendaal;

gelet op het collegevoorstel van (21 maart 2018) (registratienummer: 2018005046);

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4, aanhef, vierde lid, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregels:

“Beleidsregels dakterrassen Bloemendaal 2018”

### 1. Aanleiding

Regelmatig vragen inwoners aan de gemeente of het mogelijk is om een dakterras te bouwen. In veel gevallen moet de afdeling Bouwen en Wonen hierop ontkennend antwoorden. Een dakterras op een aanbouw mag niet vergunningsvrij worden gebouwd en het bestemmingsplan staat de bouw van een dakterras in veel gevallen ook niet toe.

Een dakterras leidt tot verhoging van het woongenot, met name wanneer de betreffende woning niet over een tuin beschikt (bovenwoningen en appartementen). De privacy van burens kan echter in het geding komen, evenals de ruimtelijke kwaliteit indien het dakterras zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. Hoewel dakterrassen dus voorzien in een behoefte, is het dus wenselijk om regels op te stellen voor de bouw van dakterrassen.

Bij het toestaan van een dakterras moet een afweging worden gemaakt tussen de woonkwaliteit van de aanvrager, de privacy van de burens en de ruimtelijke kwaliteit. Deze belangenafweging wordt in dit beleidskader uiteengezet. Nadat de belangenafweging heeft plaatsgevonden, worden er een aantal richtlijnen voorgesteld waardoor deze belangen voldoende in evenwicht blijven.

#### **Afbakening**

De regels voor dakterrassen zijn bedoeld om aanvragen voor dakterrassen bij woningen te beoordelen. Deze beleidsregels zijn niet van toepassing voor het bouwen van dakterrassen voor niet woonfuncties. Een dakterras bij bijvoorbeeld een horecavoorziening of maatschappelijke voorzieningen kan tot onevenredige overlast voor omwonenden leiden.

Dit wil niet zeggen dat een dakterras bij een niet-woonfunctie nooit kan worden toegestaan. Een aanvraag voor een dakterras voor een niet-woonfunctie zal echter per situatie moeten worden beoordeeld, waarbij altijd kritisch moet worden gekeken naar de mogelijke overlast die dit voor omwonenden veroorzaakt. Vandaar dat het niet wenselijk is om uniforme regels te hanteren voor het beoordelen van aanvragen voor dakterrassen bij niet woonfuncties.

### 2. Belangenafweging

#### **Burenrecht**

Op grond van artikel 5:50 lid 1 Burgerlijk Wetboek (BW) is het niet toegestaan om binnen 2 meter van de erfgrans een dakterras te hebben voor zover deze uitzicht geeft op het naburige erf. De strekking van deze bepaling is het beperken van uitzicht op naburige erven. Dit belang speelt met name bij rijwoningen en tweekappers. Het betreft hier echter een privaatrechtelijk aangelegenheid. De gemeente is geen bevoegd gezag ten aanzien van het burenrecht.

#### **Ruimtelijke kwaliteit**

De ruimtelijke kwaliteit is een criterium indien een dakterras zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. Hiervan is sprake wanneer een dakterras aan de voor- of zijkant van de woning wordt gesitueerd. Bij rijwoningen zal de ruimtelijke kwaliteit meestal niet relevant zijn, tenzij het een hoekwoning betreft of het dakterras op of aan het dak van de woning wordt gebouwd.

#### **Woonkwaliteit**

Bij het bouwen van een dakterras zijn de volgende aspecten voor de aanvrager meestal doorslaggevend:

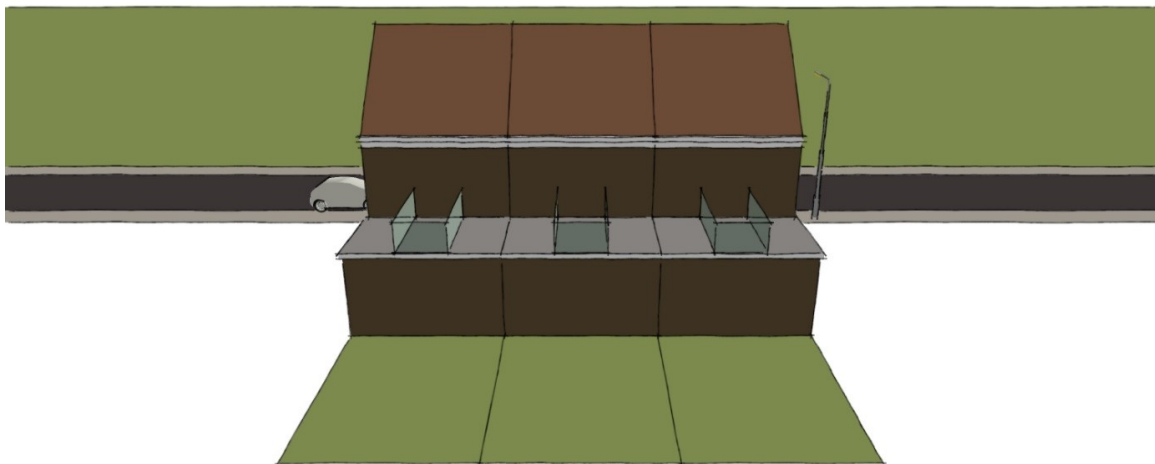
- Een dakterras wordt bij voorkeur gebouwd op een plek waar 's avonds het meest van de zon kan worden genoten, dit is dus meestal de zuid of westzijde van het perceel.



- In dichtbebouwde gebieden kan de aanwezigheid van andere bebouwing beperkingen opleggen aan de situering van een dakterras. Gezien de relatief lage bebouwingsdichtheid zal hiervan in de gemeente Bloemendaal meestal geen sprake zijn.
- Het woningbestand van Bloemendaal bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen. Bij deze woningen is het mogelijk om op een aan- of uitbouw een dakterras te realiseren. Ook bij bovenwoningen is het in veel gevallen mogelijk om een dakterras te bouwen op de uitbouw van de ondergelegen winkel, bedrijfspand of benedenwoning.
- Bij bovenwoningen zonder aan- of uitbouw en bij appartementencomplexen kan een dakterras alleen op het platte dak of aan het schuine dak van het gebouw worden gerealiseerd.

### **Afweging burenrrecht en woonkwaliteit**

Volgens het burenrrecht moet een dakterras tenminste twee meter uit de erfgrrens te zijn gelegen. Wanneer een afstand van twee meter aan weerszijden van de perceelsgrens in acht moet worden genomen, blijft er bij de meeste tussenwoningen nauwelijks ruimte over om een bruikbaar dakterras te bouwen. Dit wordt geïllustreerd in de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1: dakterras met 2 meter afstand naar buurpercelen, bij tussenwoning van 6 meter breed

Wanneer het dakterrassenbeleid rekening houdt met de bepalingen ten aanzien van het burenrrecht, kunnen dakterrassen in de praktijk alleen worden gebouwd bij vrijstaande woningen, tweekappers en eindwoningen. De behoefte aan een dakterras is echter het grootst wanneer mensen geen of slechts een kleine tuin hebben. Er moet daarom worden afgewogen of de privaatrechtelijke beperkingen een planologische randvoorwaarde voor het bouwen van dakterrassen moeten zijn, of dat burenr dit privaatrechtelijk moeten regelen.

Bij de beoordeling van een aanvraag om een dakterras in afwijking van een bestemmingsplan moet soms ook privacybelangen worden afgewogen. Volgens jurisprudentie kunnen echter alleen evident privaatrechtelijke belemmeringen reden zijn een omgevingsvergunning te weigeren. Het feit dat een afscheiding van een dakterras binnen twee meter van de erfgrrens wordt gerealiseerd maakt echter nog niet dat sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering. Dit hangt af van de feiten en omstandigheden. De inblik in naastgelegen woning kan worden beperkt door het plaatsen van een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog. Wanneer deze erfafscheiding minimaal 2 meter diep is, wordt voldaan aan het uitgangspunt dat er op minder dan twee meter geen inblik mogelijk is in de naastgelegen woning.

Wanneer een aanvraag wordt ingediend zal de behandelend medewerker de aanvrager actief vragen of het is besproken met de burenr en hem wijzen op het burenrrecht. In de toezending van de omgevingsvergunning wordt de vergunninghouder ook altijd gewezen op de (mogelijke) beperkingen in het kader van burenrrecht.

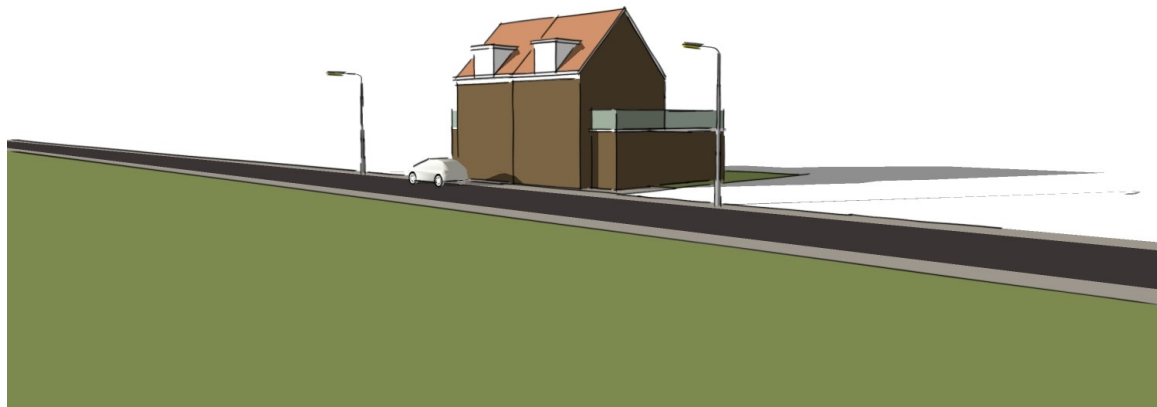
### **Afweging ruimtelijke kwaliteit dakterras op aanbouw**

Wanneer een dakterras aan de achterzijde van een woning wordt gebouwd, is de ruimtelijke kwaliteit niet relevant, tenzij de achterzijde aan de openbare ruimte grenst. Wanneer het dakterras op een aanbouw aan de zijkant van een woning wordt gerealiseerd, is de ruimtelijke kwaliteit wel relevant. Het ruimtelijk effect van een dakterras is echter beperkt, omdat de aanbouw een ondergeschikte massa heeft ten opzichte van het hoofdgebouw. Het bouwbesluit schrijft een minimale hoogte van 110 cm voor bij dakterrassen, terwijl een kapverdieping op een aanbouw 3 meter hoog mag zijn.

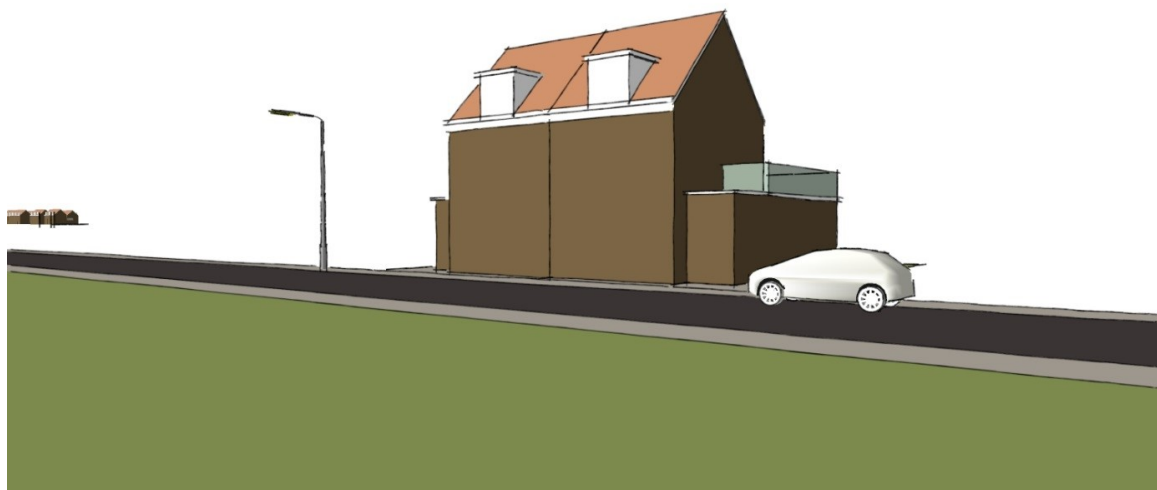
Het effect van een dakterras op een aanbouw aan de zijkant van een woning wordt in de onderstaande afbeeldingen geïllustreerd. Er zijn drie visualisaties opgenomen: een dakterras op een vergunningsvrije



aanbouw, een dakterras op een aanbouw halverwege de zijgevel en een dakterras op de aanbouw aan de achterzijde. Om het verschil in ruimtelijke impact te visualiseren, is er tevens een afbeelding van een aanbouw met een kap (halverwege de zijgevel) opgenomen.



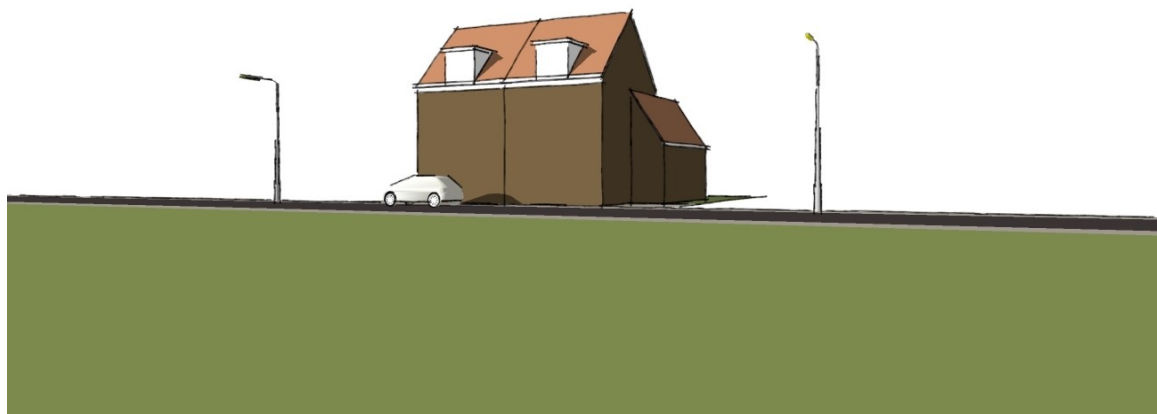
Afbeelding 2: dakterras op aanbouw 1 meter achter de voorgevel



Afbeelding 3: dakterras op aanbouw halverwege de zijkant van een tweekapper



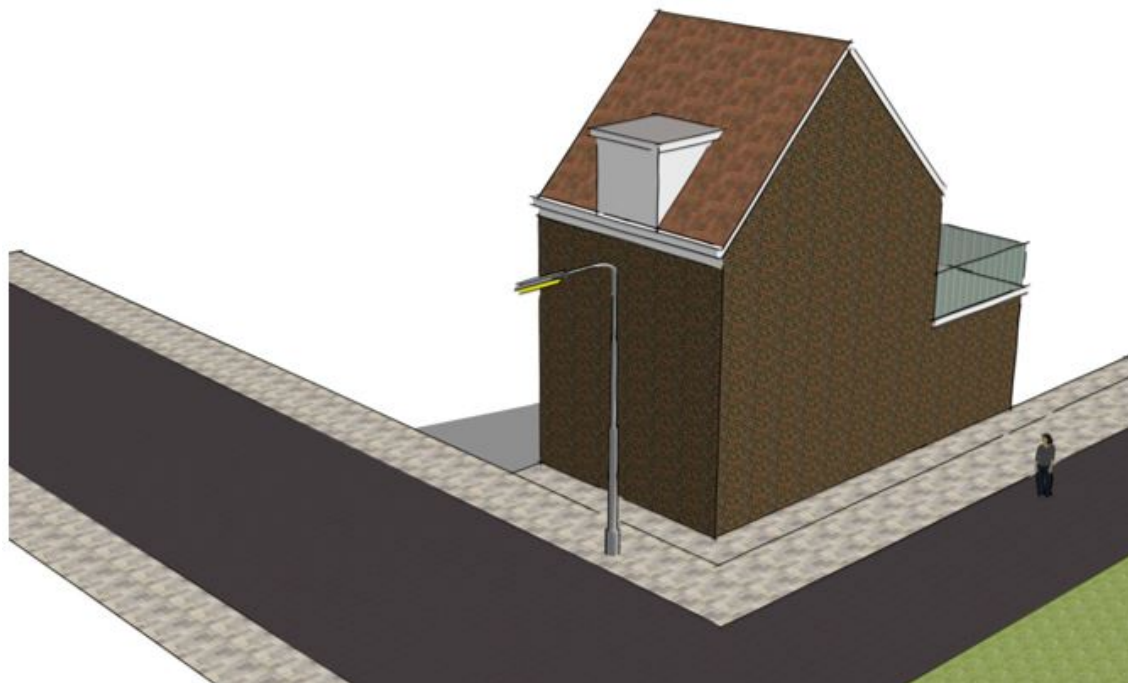
Afbeelding 4: dakterras aan de achterzijde van een tweekapper met aanbouw



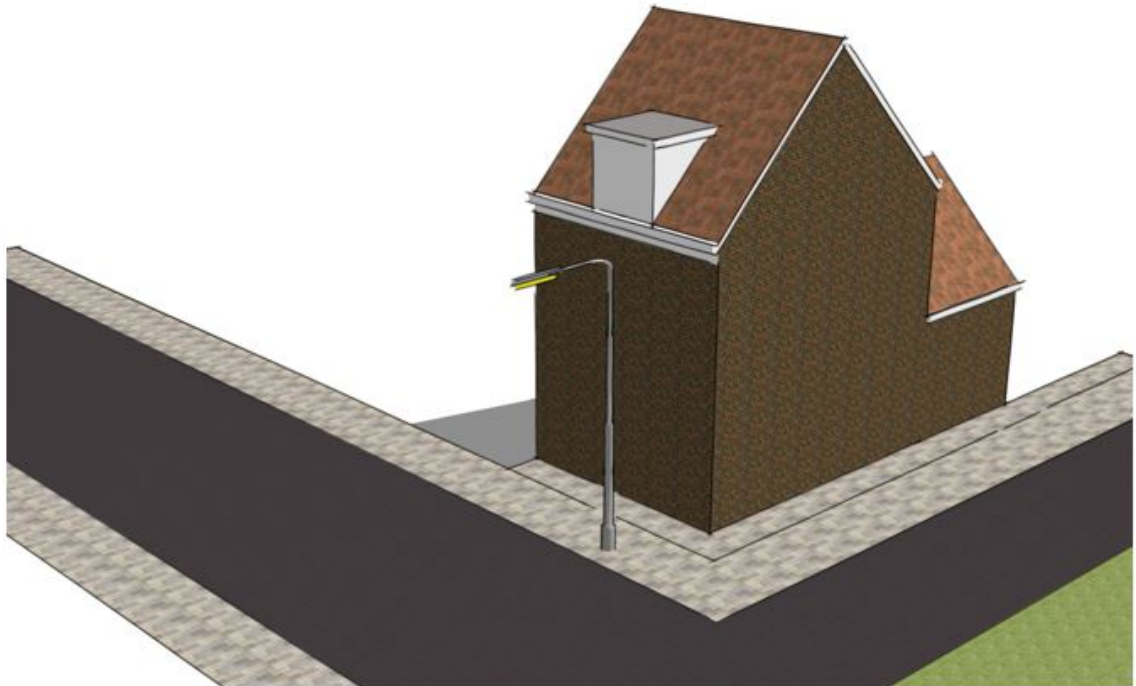
Afbeelding 5: aanbouw met kapverdieping halverwege de zijkant van een tweekapper

De bovenstaande afbeeldingen laten zien dat de ruimtelijke impact van een dakterras op een aanbouw aan de zijkant van een woning beperkt is. De ruimtelijke impact van een kapverdieping op een aanbouw is groter dan de impact van een dakterras. In visueel opzicht is het bovendien aan te bevelen om een dakterras ook door te trekken naar het deel van de aanbouw dat vergunningsvrij (vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn) is gebouwd. De bouw van een dakterras op een aanbouw aan de zijkant van een woning is daarom vanuit het aspect van ruimtelijke kwaliteit gezien een acceptabele oplossing, mits de erfafscheiding een beperkte hoogte (circa 1,20 m) heeft.

Bij hoekpercelen zal een dakterras op een bijgebouw meer prominent zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, met name wanneer een hoekperceel direct aan de openbare weg grenst. Het ruimtelijk effect van een dakterras blijkt ook in deze situatie echter beperkt, in vergelijking met een aanbouw van één laag met een kap. Daarom wordt ook in deze situatie een dakterras met een erfafscheiding van 1,20 meter toegestaan.



Afbeelding 6: hoekwoning met dakterras op aanbouw



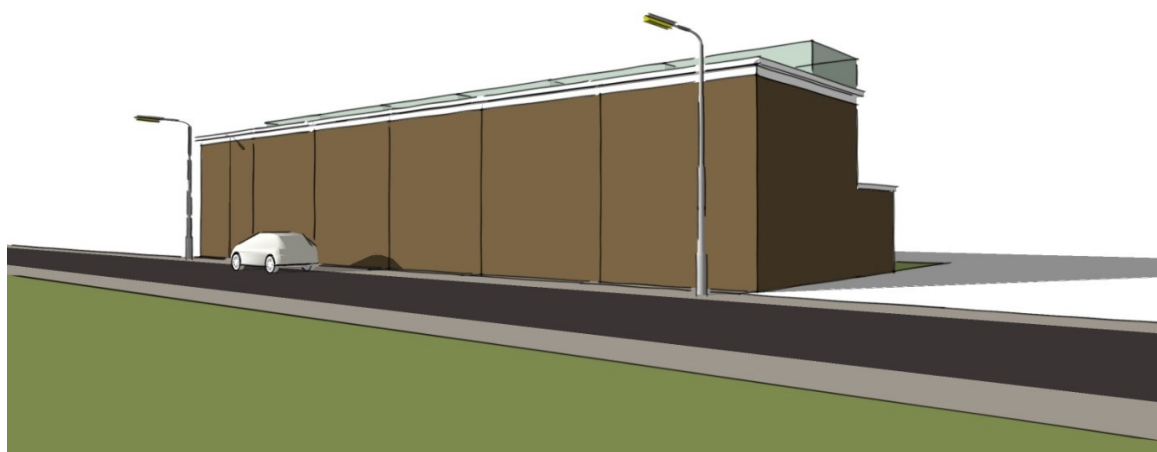
Afbeelding 7: hoekwoning met aanbouw een laag plus kap

***Afweging ruimtelijke kwaliteit dakterras op hoofdgebouw***

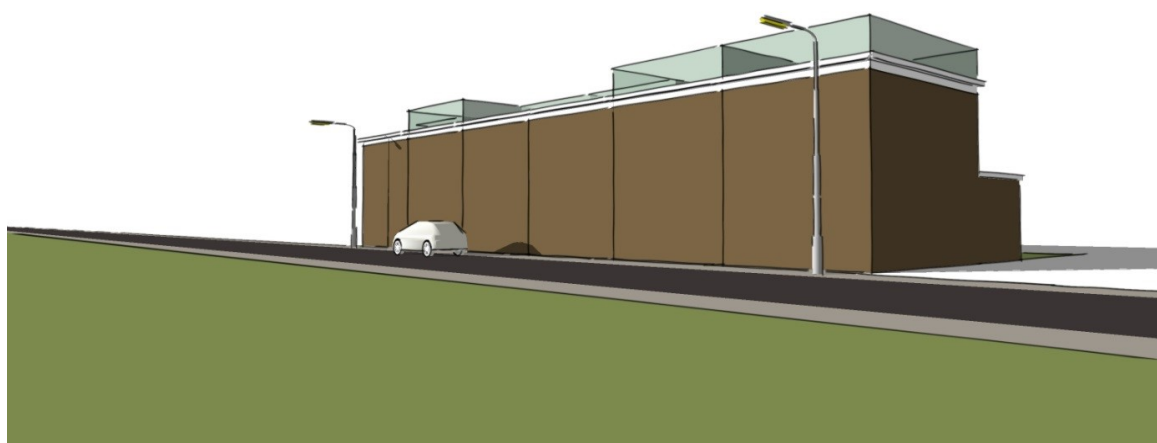
Wanneer de aanbouw op het noorden is gericht, is er sprake van een suboptimale bezonning als het dakterras op de aanbouw wordt gebouwd. Een optimale bezonning kan worden bereikt door de bouw van een dakterras op het dak van de woning, indien de woning een plat dak heeft. De bouw van een dakterras heeft echter relatief veel impact op de ruimtelijke kwaliteit, omdat de bouwhoogte van het hoofdgebouw met 1,2 meter wordt verhoogd. Ook leidt een dakterras op een plat dak tot een verrommeld beeld wanneer de burens geen dakterras hebben, of hun dakterras in een andere bouwstijl bouwen (dit laatste kan overigens voorkomen worden door trendsetterbeleid te voeren). Deze effecten kunnen worden beperkt door het dakterras een aantal meter naar achteren te verschuiven. Het effect van een dakterras op het platte dak van een hoofdgebouw wordt geïllustreerd in de onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 8: dakterrassen op het platte dak van een hoofdgebouw



Afbeelding 9: terugliggend dakterrassen op het platte dak van een hoofdgebouw



Afbeelding 10: individuele dakterrassen op het platte dak van een hoofdgebouw

De illustraties laten zien dat de ruimtelijke impact van een dakterras op het platte dak van een woning veel groter is dan de impact van een dakterras op een aan- of uitbouw. Als er geen trendsetterbeleid wordt gevoerd, kan er bovendien een rommelig straatbeeld ontstaan. Bij eengezinswoningen is er geen noodzaak om een dakterras bovenop de woning te bouwen, omdat er al een tuin aanwezig is en in veel gevallen de mogelijkheid bestaat om een dakterras op de aanbouw te bouwen. Bij de afweging tussen woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit, dient de ruimtelijke kwaliteit daarom zwaarder te wegen. Daarom is het niet toegestaan om op het dak van een eengezinswoning een dakterras te bouwen.

Indien een woning niet over een tuin beschikt en er kan ook geen dakterras op een aanbouw worden gebouwd, weegt de bouw van een dakterras zwaarder mee voor het woongenot. Een dakterras op het dak van de woning is dan immers de enige mogelijkheid om een goed bruikbare privé buitenruimte te creëren. Er dient echter ook rekening te worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. De impact op de ruimtelijke kwaliteit is echter te groot wanneer de borstwering op de voorgevel wordt gebouwd (zie ook afbeelding 10). Daarom is onderzocht of het ruimtelijk gezien acceptabel is om de borstwering van het dakterras onder een hoek van 45° ten opzichte van de gevel te plaatsen. Dit wordt in afbeelding 13 geïllustreerd.

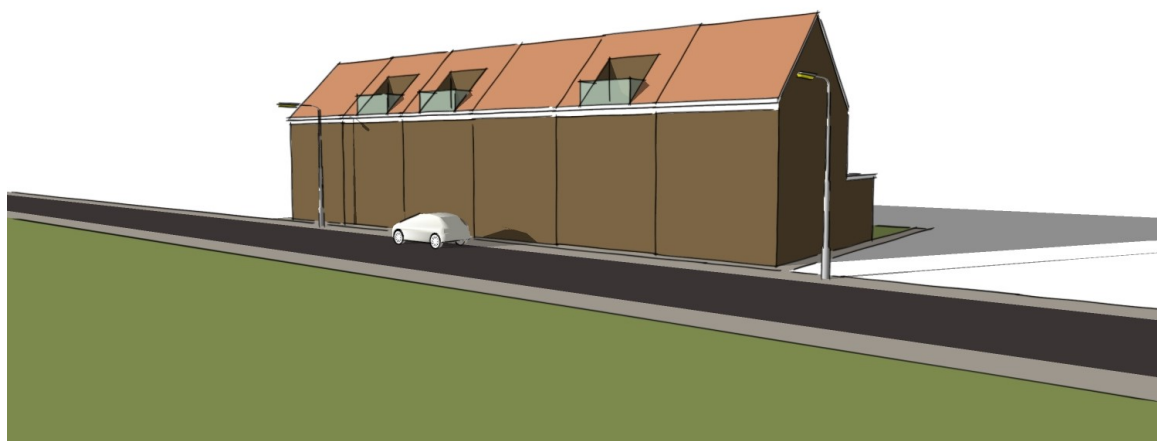
De conclusie is dat een dakterras onder een hoek van 45° in veel gevallen ook teveel impact op de ruimtelijke kwaliteit heeft. Veel appartementencomplexen staan niet direct aan de weg, maar beschikken over een voortuin. Hierdoor is ook een terugliggende borstwering goed zichtbaar vanaf te openbare weg. Daarom is het niet toegestaan om op het dak van een appartementencomplex een dakterras te bouwen.



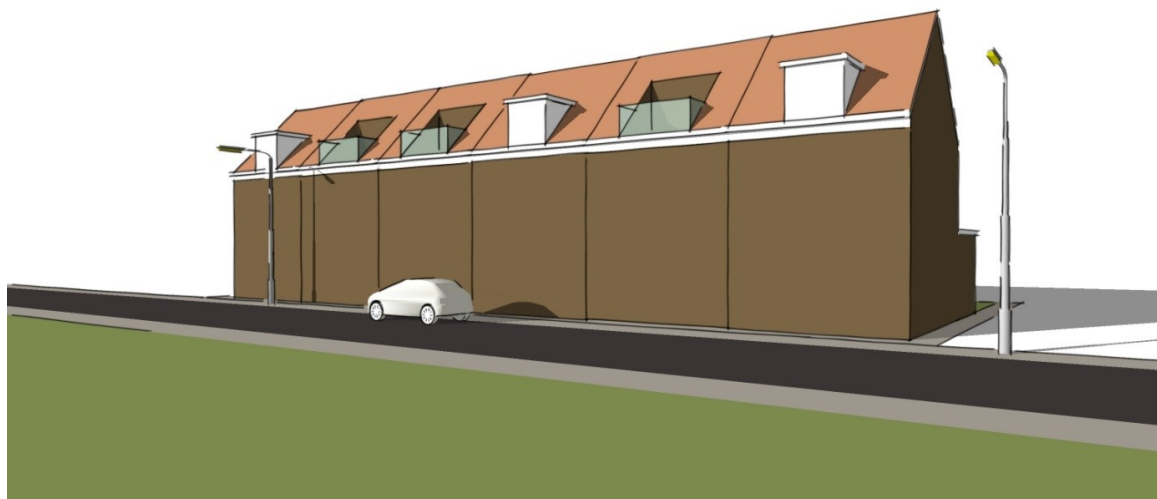
Afbeelding 11: dakterrassen onder een hoek van 45° op het platte dak van een appartementencomplex

***Afweging ruimtelijke kwaliteit dakterras in de kap***

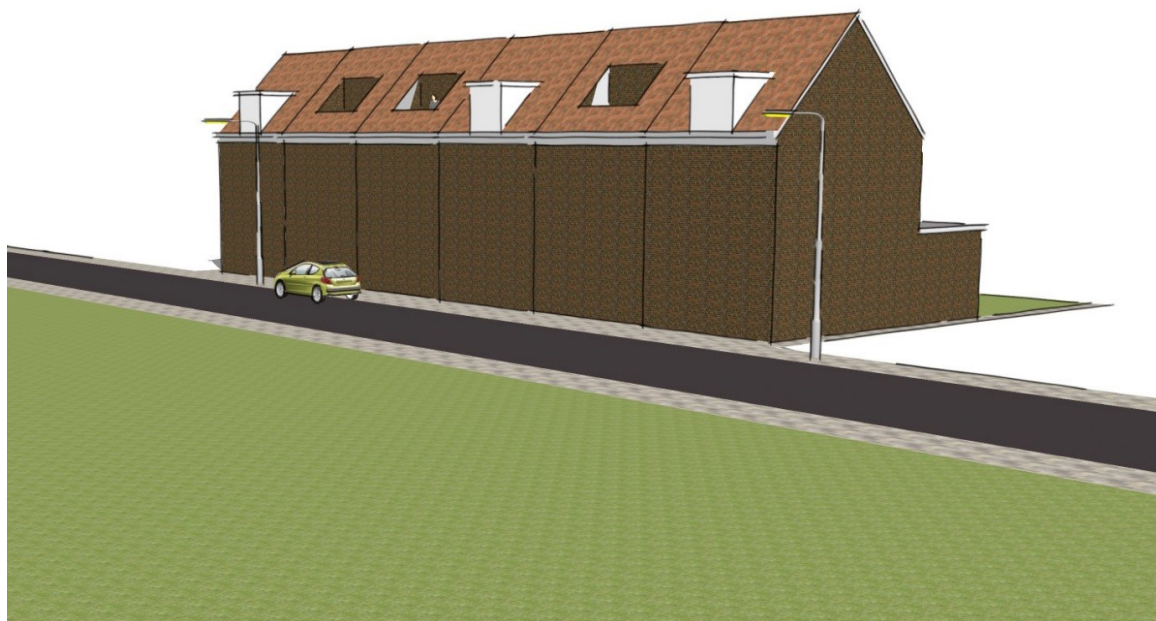
In sommige gevallen kan een optimale bezonning worden bereikt door de bouw van een dak-terras in een kapverdieping. Dit zal met name spelen bij appartementen die in de kapverdieping zijn gesitueerd, maar kan ook een oplossing zijn voor rijwoningen waarbij de aanbouw op het noorden is gericht. Het voordeel van een dakterras aan een schuin dak is dat de bouwhoogte niet wijzigt en de ruimtelijke impact beperkt is. In vergelijking met een dakterras op een plat dak, ontstaat er bovendien een minder rommelig beeld wanneer de burenen geen dakterras hebben. Dit wordt in afbeelding 14 en 15 geïllustreerd.



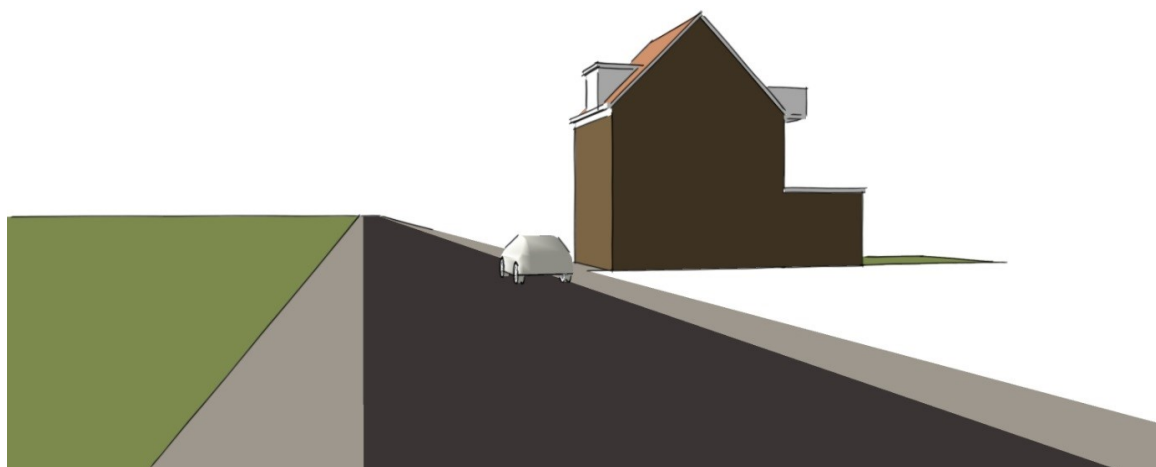
Afbeelding 12: individuele dakterrassen aan een schuin dak



Afbeelding 13: individuele dakterrassen aan een schuin dak in combinatie met dakkapellen



Afbeelding 14: open loggia in een schuin dak in combinatie met dakkapellen



Afbeelding 15: overhellend dakterras aan een schuin dak

De bovenstaande afbeeldingen laten zien dat een open loggia minder impact op het straatbeeld heeft dan een dakterras in een kapverdieping. De bouw van een dakterras in een kapverdieping leidt tot een hogere goothoogte, terwijl de goothoogte bij de bouw van een open loggia ongewijzigd blijft. Het nadeel van een open loggia is dat er iets minder ruimte overblijft voor een dakterras. Er blijft echter ook bij een open loggia wel voldoende ruimte over voor een bruikbaar dakterras. Aan de straatzijde dient de ruimtelijke kwaliteit doorslaggevend te zijn, maar aan de achterzijde kan meer ruimte worden gegeven voor woonkwaliteit. De bouw van een dakterras in de kap is daarom alleen toegestaan aan de niet naar de openbare ruimte georiënteerde zijde van een woning. Aan de naar de openbare ruimte georiënteerde zijde mag er alleen een open loggia in de kap worden gebouwd.

Door het dakterras uit de gevellijn te laten steken, ontstaat een groter dakterras, hetgeen ten goede komt aan de woonkwaliteit. In afbeelding 17 wordt een voorbeeld van een uitstekend dakterras aan een schuin dak geïllustreerd. Op deze afbeelding is te zien dat een uitstekend dakterras ook een grote impact op de ruimtelijke kwaliteit heeft. Niet alleen leidt dit tot een rommelig straatbeeld, er ontstaat ook schaduwwerking naar de beneden gelegen verdieping, hetgeen met name bij appartementen onwenselijk is. Het is daarom niet toegestaan om een dakterras in een kapverdieping uit de gevellijn te laten steken.





### 3. Randvoorwaarden dakterrassen

De bovengenoemde afwegingen leiden tot de volgende randvoorwaarden voor het bouwen van dakterrassen.

1. Bij tussenwoningen mag het dakterras alleen op een aan- of uitbouw aan de achterzijde van de woning worden gebouwd.
2. Bij vrijstaande woningen, tweekappers of eindwoningen mag het dakterras op een aan- of uitbouw aan de achterzijde worden gebouwd en, in aansluiting op het vergunningsvrij bouwen, op een aan- of uitbouw aan de zijkant vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
3. Bij hoekwoningen die direct aan de openbare weg grenzen, mag de terrasafschieding op een aan- of uitbouw op de perceelsgrens naar de openbare weg worden gerealiseerd.
4. De terrasafschieding van het dakterras op een aan- of uitbouw dient bij tussenwoningen, tweekappers of eindwoningen aan de achterzijde minimaal 2 meter terug te liggen ten opzichte van de achtergevel van de aan- of uitbouw, teneinde de privacy van de burens in enige mate te respecteren.
5. Op de erfgrans mag een erfafschieding van maximaal 2 meter hoog over een diepte van maximaal 2 meter vanuit de gevel worden gebouwd, teneinde inkijk in de naastgelegen woning te beperken.
6. Er mag geen dakterras op het platte dak van een hoofdgebouw worden gebouwd.
7. Een dakterras in de kap van een hoofdgebouw is toegestaan binnen de contouren van de gevels van dat hoofdgebouw. Aan de naar de openbare ruimte georiënteerde zijde dient een dergelijk dakterras echter in de vorm van een open loggia te worden gebouwd.
8. De maximaal toegestane hoogte van een terrasafschieding is 1,20 meter ten opzichte van de goothoogte van de woning of de betreffende aan- of uitbouw.

*Vastgesteld door het college van Bloemendaal op 17 april 2018*