

Studentenoverlast: Gemeente teruggefloten na vergunning voor dakterras



Onlangs bespraken wij nog [een zaak](#) waarin de eigenares van een dakterras succesvol in beroep ging tegen een besluit van de gemeente om het dakterras te verwijderen. In deze blog bespreken we echter [een zaak](#) waarin iemand succesvol beroep heeft aangetekend tegen de vergunningverlening door de gemeente voor een dakterras van de burelen.

Casus

De eigenaar van een pand verhuurt zijn pand aan studenten. Sinds enige tijd gebruiken de studenten het dak van het pand als dakterras. Volgens het bestemmingsplan van de gemeente is het gebruik van het dak als terras echter niet toegestaan. Na klachten van omwonenden heeft de gemeente aan de eigenaar van het pand laten weten dat er handhavend zal worden opgetreden als het gebruik van het dak als terras wordt voortgezet.

De eigenaar van het pand heeft vervolgens een omgevingsvergunning aangevraagd om zodoende het gebruik te legaliseren. In de aanvraag is de aanleg van een hekwerk op het dak van 185cm hoogte opgenomen. De gemeente besluit de omgevingsvergunning te verlenen ondanks dat een dakterras volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. Daarbij is het

geplande hekwerk ook hoger dan toegestaan. Een buurman die vanuit de achterzijde van zijn woning uitkijkt op het dakterras, en stelt ernstige geluidsoverlast te ondervinden van de studenten, gaat in beroep bij de rechtbank nadat de gemeente zijn bezwaren eerder ongegrond heeft verklaard.

Strijd met bestemmingsplan

Menigeen is in de veronderstelling dat als een vergunning is verleend in strijd met het bestemmingsplan dat de vergunning in dat geval onterecht is verleend. Deze aanname is vaak onjuist. De gemeente heeft namelijk het recht om af te wijken van het bestemmingsplan, maar dient hierbij wel rekening te houden met de goede ruimtelijke ordening. Kort gezegd betekent dit dat het bevoegd gezag dient te zorgen voor behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De gemeente stelde in dit geval dat omdat het een stedelijke omgeving betreft omwonenden enige geluidsoverlast van elkaar dienen te dulden. Ook het feit dat het dakterras door de plaatsing van het hekwerk is verkleind draagt volgens de gemeente bij aan vermindering van mogelijke overlast. De gemeente stelde ook dat zij bij het verlenen van een vergunning voor een dakterras geen onderscheid wil maken tussen gebruik door een gezin of door studenten, nu er ook hele rustige studenten zijn.

Uitspraak

[De rechtbank](#) is van oordeel dat de gemeente alle betrokken belangen in aanmerking te nemen. De mate van geluidsoverlast is daarbij van belang. Zoals de gemeente aangeeft is het aannemelijk dat de geluidsoverlast is afgenomen door de plaatsing van het hekwerk. Daardoor kunnen immers minder mensen gelijktijdig het dakterras op. Daarmee is echter niet komen vast te staan dat de resterende mate van geluidsoverlast aanvaardbaar moet worden geacht. De rechtbank neemt daarbij in ogenschouw dat de gemeente in haar afweging geen rekening heeft gehouden met het feit dat de betreffende overlastgevers studenten zijn waarbij de kans op een afwijkend levensritme (nachtelijke uren), en dus overlast, groter is.^[1] Volgens de rechtbank had de gemeente hiermee rekening moeten houden bij haar besluit. De rechtbank vernietigt het besluit van de gemeente.

Conclusie

Ondanks het oordeel van de rechtbank is de omgevingsvergunning voor het dakterras nog niet definitief van tafel. De gemeente zal een nieuw besluit moeten nemen waarbij zij rekening houdt met het feit dat het dakterras (voornamelijk) door studenten zal worden gebruikt. De gemeente zou hierbij ook voorwaarden kunnen verbinden aan het gebruik van het dakterras door bijvoorbeeld gebruik van het terras na een bepaald tijdstip te verbieden. Voor omwonenden kan het gebrek aan voorwaarden dus ook een middel zijn om het besluit van de gemeente aan te vechten. Hoe dan ook lijkt het er op dat gemeenten bij hun beleid meer rekening zullen moeten houden met de aanwezigheid van studenten bij het in standhouden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Heeft u ook last van bijvoorbeeld geluidsoverlast van burens, of bent u het niet eens met een verleende omgevingsvergunning aan uw burens? In dat geval kunt u vrijblijvend contact opnemen met M2 Advocaten.

Jurist Arjan Ang (ang@m2advocaten.nl)

Advocaat Ginio Beij (beij@m2advocaten.nl)

[1] Zie ook ECLI:RVS:2018:2276 en ECLI:NL:RVS:2012:BV3229